

2021 年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司

城市停车场建设专项债券

募集说明书

本次债券发行金额	人民币 8.00 亿元
发行期限	7 年（3+4）
发行人	聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司
担保机构	武汉信用风险管理融资担保有限公司
主承销商	兴业证券股份有限公司、光大证券股份有限公司
债权代理人	中国民生银行股份有限公司聊城分行
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
信用评级结果	主体评级：AA；评级展望：稳定 债项评级：AA+；评级展望：稳定

发行人

聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司

牵头主承销商



联席主承销商



二〇二一年六月

重要声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本次债券募集说明书，发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》、《证券法》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

发行人举借债务符合有关地方政府性债务管理的相关文件要求，不会增加政府债务规模且不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

发行人不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。本次债券募投项目实施主体为发行人及其控股子公司。本次债券偿债保障措施主要由募投项目收益，及发行人自身经营收益构成。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本次债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

本次债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

四、律师事务所声明

律师事务所及经办律师保证由其同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经其审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，不代表对债券的投资价值作出任何评级，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。

凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读本次债券募集说明书全文及其有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本次债券募集说明书对本次债券各项权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券债权代理人等主体权利义务的相关规定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

本次债券担保人武汉信用风险管理融资担保有限公司（原名武汉信用风险管理有限公司），原融资担保机构经营许可证由湖北省经济和信息化委员会核发，原证照已到期。根据最新相关要求，担保人相关许可证件需由地方金融监督管理部门核发。由于公司更名和监管部门变动原因，截至目前，担保人最新许可证件尚在换发。担保人正按照湖北省地方金融监督管理局、武汉市地方金融工作局、武汉市洪山区金融领导小组办公室的相关要求提交相关文件，目前相关证件核发工作正在湖北省地方金融监督管理局审核中。未来若担保人担保许可资质未能正常换发，将对本次债券担保增信效力产生不利影响。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本次债券募集说明书中列明的信息和对本次债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本次债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、本次债券基本要素

（一）债券名称：2021年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券（简称“21安泰专项债”）。

（二）发行总额：不超过人民币8亿元。

（三）债券期限及利率：本次债券为7年期固定利率债券，其中在本次债券存续期的第3个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本次债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日

一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本次债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果确定，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期前3年内固定不变。在存续期的第3个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后续计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

（四）还本付息方式：本次债券每年付息一次，分次还本。投资者行使回售选择权后，自债券存续期第3年至第7年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%以及20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（五）发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本次债券存续期第3年末调整本次债券后4年的票面利率，即发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调债券票面年利率0-300个基点（含本数）。发行人将于本次债券第3个计息年度付息日前的20个工作日披露关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调

整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（六）投资者回售选择权：在本次债券存续期的第3个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（七）债券形式及托管方式：本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（八）发行方式：本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

（九）发行范围和对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用级别为AA，本次债券的信用级别为AA+。

目 录

重要声明及提示	0
目 录.....	6
释 义.....	7
第一节 风险提示及说明.....	9
第二节 发行条款	17
第三节 募集资金运用.....	25
第四节 发行人基本情况.....	49
第五节 发行人主要财务情况.....	106
第六节 发行人信用情况.....	165
第七节 担保情况	172
第八节 法律意见	178
第九节 税项	180
第十节 信息披露安排.....	182
第十一节 投资者保护机制.....	192
第十二节 债券债权代理人.....	202
第十三节 发行有关机构.....	207
第十四节 其他应说明的事项.....	213
第十五节 中介机构及相关人员声明	214
第十六节 备查文件	220

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司	指	聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司
本次债券	指	发行人发行的总额为不超过人民币8亿元的“2021年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券”
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本次债券在中国境内公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券制作的《2021年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2021年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要》
申购和配售办法说明	指	《2021年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本次债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本次债券的最终发行利率的过程
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
《公司法》	指	中华人民共和国公司法
《证券法》	指	中华人民共和国证券法
《债券条例》	指	企业债券管理条例
《债券管理通知》	指	国家发展改革委《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》
《促进发展通知》	指	《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）
《风险防范意见》	指	《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）
《停车场专项债指引》	指	关于印发《城市停车场建设专项债券发行指引》的通知（发改办财金规〔2015〕818号）
《关于贯彻实施修订后的证券法的通知》	指	《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》（国办发〔2020〕5号）

《关于企业债实施注册制的通知》	指	《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298号）
上交所	指	上海证券交易所
牵头主承销商/簿记管理人	指	兴业证券股份有限公司
联席主承销商	指	光大证券股份有限公司
中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
中喜/审计机构	指	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
担保人/武汉信用	指	武汉信用风险管理融资担保有限公司
担保函	指	担保人书面方式为本次债券出具的债券偿付保函
主承销商	指	牵头主承销商兴业证券和联席主承销商光大证券
承销团	指	主承销商为本次债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本次债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本次债券各自承销份额对应的款项
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记结算公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	本次债券的投资者
债权代理人	指	中国民生银行股份有限公司聊城分行
工作日	指	聊城市商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元
报告期、最近三年	指	2018-2020年

注：

- 1、如无特别说明，本募集说明书中所有者权益指包含少数股东权益的合计数。
- 2、本募集说明书中除特别说明外，所有数值保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

第一节 风险提示及说明

投资者购买本次债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本次债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商与承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本次债券时，应特别认真的考虑下列各种风险因素：

一、与本次债券有关的风险与对策

（一）利率风险

受国民经济运行状况、国家宏观政策、货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率债券且期限较长，可能跨越多个经济周期，在本次债券的存续期间内，利率的波动可能会给本次债券的投资收益水平带来一定的不确定性。

对策：本次债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险补偿，通过合理确定本次债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。此外，本次债券拟在发行结束后申请在国家规定的相关交易场所上市交易或交易流通，如申请获得批准，本次债券的流动性将得到增强，在一定程度上分散可能的利率风险，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）偿付风险

在本次债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本次债券本息的按期足额兑付。

对策：发行人目前经营状况良好，在所处行业均具有显著的主导地位和较强的竞争优势，偿债能力较强；发行人财务稳健、运行状况良好，未来项目经营所产生的现金流可以满足本次债券的偿付压力。发行人将加强本次债券募集资金使用管理，确保募集资金用于募投项目建设和补充营运资金，保障投资项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保发行人的可持续发展。

（三）流动性风险

发行人计划本次债券发行结束后一个月内，申请在国家批准交易场所上市交易流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的交易所上市交易或流通，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本次债券发行结束后，发行人将积极向有关主管部门提出本次债券上市申请，经批准后在国家批准的交易场所上市。

（四）信用评级变化风险

在本次债券存续期内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本次债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信情况良好，偿债能力强，但在本次债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

对策：本次债券存续期内，中证鹏元资信评估股份有限公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用情况。针对可能影响信用等级的重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营或财务情况的重大事项制定积极的应对措施；

严格按照本募集说明书及相关协议的约定,按时、足额提取偿债资金;保证偿债资金账户中有足够的资金满足本次债券本息的到期偿还,确保公司拥有一个良好的资信水平。

(五) 与募投项目相关的风险

1、募投项目投资风险与对策

发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证,充分保障项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大,影响因素众多,建设过程中可能会面临一些不确定因素,从而对项目的建设及日后正常运营造成影响。

对策: 公司将在项目实施过程中,积极加强各环节的管理,控制投资成本,按计划推进工程建设进度,使建设项目能够按时投入使用,努力达到预期的经济效益和社会效益。

2、工程建设风险与对策

本次债券募集资金拟投入项目投资规模较大,涉及面广。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题,则有可能使项目实际投资超出预算,导致施工期延长,影响项目的按期竣工,并对项目收益的实现产生一定的不利影响。可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足等原因,给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

对策: 在项目管理上,发行人将坚持严格的项目招投标制度,聘请技术实力强的建设单位承担项目的实施工作,确保工程如期优质完成建设。在项目成本控制上,发行人将继续完善项目资金管理制度,对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。在项目实现收益方面,

发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目建设风险，使项目实际效益达到预期。

3、环境与意外伤害风险与对策

本次债券募投项目在建设过程中有可能造成噪声、固体废弃物等环境污染，引发一定风险；另外还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、停电、停气，人员意外伤害等等；除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害也会给项目造成严重的影响，带来潜在风险。

对策：在项目建设过程中，发行人将加强施工污染控制，强化环境监测与治理，尽量减少对周边环境的影响，严格把好环境关。同时对停电、停水等可能事故采取预防措施，加强对洪涝、地震等灾害的防范；严格加强消防教育，按照规范搞好消防建设。

二、与发行人有关的风险与对策

（一）流动性风险

发行人资产规模大，负债水平合理，财务结构较为稳健。但是，发行人承建的城市基础设施项目建设周期普遍较长，资金周转压力较大，随着未来项目建设资金的需求，公司有息负债规模将不断扩大，未来存在较大的刚性本息支付压力。

对策：一方面，随着发行人承建项目陆续完工，发行人将有计划的移交建设项目，以进一步提升公司的资产的流动性，尽可能缩短委托代建工程款的支付期限，从而有效降低资金周转压力；另一方面，发行人将根据自身的偿债能力合理制定融资计划，并提前做好债务资金的还本付息，同时积极拓宽融资渠道，确保公司的财务安全。

（二）经营管理风险

发行人作为国有企业，业务以城市基础设施建设为主，公司盈利能力一般，利润水平对财政补贴的依赖性较大，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。另一方面，由于聊城市东昌府区尚处于城市化进程的快速发展阶段，发行人在建及拟建项目投资规模较大，导致未来资本性支出较大。

对策：发行人今后将不断加强管理，提高公司整体运营实力；进一步建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率。从长远来看，随着聊城市东昌府区城市建设的不断推进和拓展，发行人在城市建设和运营方面还将发挥越来越重要的作用。

针对公司未来一段时间资金压力较大的问题，一方面发行人将继续合理制定年度投资计划，并提前安排好债务资金的还本付息；另一方面，发行人还将在以城市基础设施建设为基础的前提下开展多元化经营，大力开展经营性项目，增强自身造血能力，提高自身盈利能力同时进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，从而保证公司的财务安全。

此外，发行人今后将进一步加强与聊城市东昌府区管委会的沟通、协商，确保管委会对项目代建业务的持续支持以及工程款项的及时支付，以保障项目工程收入的稳定性和可持续性。

（三）财务风险

1、资产流动性弱风险

发行人资产规模大，负债水平合理，财务结构较为稳健。但是，发行人资产主要为土地使用权、应收账款和其他应收款为主，实际流动性较弱，资产质量一般。另一方面，发行人承建的城市基础设施项

项目建设周期普遍较长，资金周转压力较大，随着未来项目建设资金的需求，公司有息负债规模将不断扩大，未来存在较大的刚性本息支付压力。

对策：一方面，随着发行人承建项目陆续完工，发行人将有计划的移交建设项目，以进一步提升公司的资产的流动性，尽可能缩短委托代建工程款的支付期限，从而有效降低资金周转压力；另一方面，发行人将根据自身的偿债能力合理制定融资计划，并提前安排好债务资金的还本付息，同时积极拓宽融资渠道，确保公司的财务安全。

2、政府补贴不确定风险

最近三年，发行人净利润分别为 2.14 亿元、1.89 亿元和 2.49 亿元，同期收到的政府补助分别为 1.40 亿元、1.19 亿元和 0.94 亿元，发行人净利润对政府补贴依赖较大，且获得政府补助存在一定波动，如果当地政府财政收入出现大幅下降，或相应政策可能发生变化，会对发行人的收入产生影响。

对策：政府补贴 2018-2020 年占公司总收入 14.78%、7.22%和 3.66%，对公司收入影响有限。公司作为聊城市东昌府区重要的建设主体和国有资产经营主体，公司未来收入较有保障，截至 2020 年末，公司尚待确认收入的拆迁项目已投资 63.83 亿元、开发成本 87.81 亿元，业务可持续性较好。

3、未来资本支出大的风险

发行人近年来对外投资规模持续扩大，随着公司投资项目的增多，以及项目建设期长，导致资金回收慢的问题，因而面临着较大的投融资压力。发行人未来资本支出较高使得发行人有一定的资金压力风险以及财务管理挑战。

对策：发行人施行以下方式提高资金周转与财务管理效率：（1）集团内部实行收支两条线管理模式，加强资金管理；（2）优化债务结构，降低资金成本，将成本较高的短期融资方式如银行流贷等更换为成本较低的长期债务；（3）提前制定2020年投资支出计划与财务预算工作，避免盲目举债与对外投资；（4）制定项目专业化研究报告，严格把控对外投资项目的质量，提高投资效率，降低投资风险，对项目的资金回报率制定相关指标标准，要求收益均可覆盖项目债务本息。

4、其他应收款回收的风险

发行人的其他应收款主要为棚改专项借款和资金拆借款，截至2020年末，发行人其他应收款规模261,729.65万元，占总资产的比重为10.52%。未来发行人的其他应收款交易对手方未能按时归还拆借款项，将对发行人财务状况和正常经营产生不良影响。发行人存在其他应收款无法按时回收的风险。

对策：发行人的其他应收款项绝大部分在合理信用期限内，且账龄较长的两笔均提供了相应的担保措施。其余三笔为关联方，账龄较短，回收质量较高；欠款客户整体而言信誉良好，支付能力强，形成坏账的可能性较小。公司对非经营性款项拆借实行分级审批，根据其内控制度履行相关审批程序，严格控制对外非经营性资金往来，并将继续做好协调工作，保证按时落实各项回款。

三、政策风险

1、宏观与产业政策变化风险

发行人主要从事授权范围内的国有资产经营管理、城市基础设施建设投资，其中城市基础设施建设投资为发行人主要业务，该项业务现阶段受到国家和山东省产业政策的大力支持。但在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，不排除

相关产业政策的变动在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：公司将城市基础设施相关产业政策保持高度关注，加强对国家产业结构、产业政策及其他相关政策的深入研究，增强对政策变化的预见，适时调整经营策略，应对变化。此外，目前发行人正向业务多元化的方向发展，以应对单一风险，增强抗风险的能力从而降低产业政策变动所造成的影响。

2、土地政策变化风险

我国对于土地相关业务监管日趋严谨，有关主管部门相继颁布《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发【2012】162号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预【2012】463号）等文件，对土地开发相关业务进行了规范。未来若相关部门加强对土地开发业务的监管，或对土地政策进行更新与调整，将会对发行人土地整理业务带来不确定的影响。

对策：2017年来，发行人业务构成中新增土地整理业务，且收入占比较高，随着发行人业务逐渐多元化，2018年发行人又新增房屋销售业务、混凝土销售业务等。发行人未来规划公司发展仍将围绕城市建设为中心，逐步拓展关于棚改业务上下游产业，包括建工建材、混凝土、门窗等。且短期内，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势，土地整理业务的收入波动对发行人的业务收入影响有限。

第二节 发行条款

一、本次债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券【2020】80号文件核准公开发行。

本次债券业经2019年4月2日聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司董事会决议、2019年6月12日聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司股东批复同意通过。

二、本次债券主要发行条款

(一) 发行人：聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司。

(二) 债券名称：2021年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券（简称“21安泰专项债”）。

(三) 发行总额：不超过人民币8亿元。

(四) 债券期限及利率：本次债券为7年期固定利率债券，其中在本次债券存续期的第3个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

(五) 票面利率确定方式：本次债券采用固定利率形式，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。票面利率在债券存续期内前3年固定不变。在本次债券存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面利率为债券存续期前3年票面利率加上调基点（或减发行人下调的基点），调整幅度为0至300个基点（含本数，其中一个基点为0.01%），存续期后4年固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）还本付息方式：本次债券每年付息一次，分次还本。投资者行使回售选择权后，自债券存续期第3年至第7年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%以及20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（七）发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本次债券存续期第3年末调整本次债券后4年的票面利率，即发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调债券票面年利率0-300个基点（含本数）。发行人将于本次债券第3个计息年度付息日前的20个工作日披露关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（八）投资者回售选择权：在本次债券存续期的第3个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（九）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券。

（十）发行价格：债券面值100元，平价发行，以100万元为一个认购单位，认购金额必须是人民币100万元的整数倍且不少于100万元。

(十一) 债券形式及托管方式：本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(十二) 发行方式：本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

(十三) 发行范围和对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(十四) 发行期限：2个工作日，即2021年6月30日至2021年7月1日。

(十五) 簿记建档日：2021年6月29日。

(十六) 发行首日：本次债券发行期限的第一日，即2021年6月30日。

(十七) 起息日：自发行首日开始计息，本次债券存续期限内每年的6月30日为该计息年度的起息日。

(十八) 计息期限：本次债券计息期限为2021年6月30日起至2028年6月30日止。

(十九) 付息日：本次债券的付息日为2022年至2028年每年的6月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者在本次债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的6月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(二十) 兑付日：本次债券的兑付日为2028年6月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者在本次债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年6月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(二十一) 兑付价格：本次债券兑付价格为100元，与面值一致。

(二十二) 本息兑付方式：通过本次债券登记机构和有关机构办理。

(二十三) 偿付顺序：本次债券清偿顺序等同于发行人普通债务。

(二十四) 承销方式：本次债券由主承销商兴业证券股份有限公司、光大证券股份有限公司组成承销团，以余额包销方式承销。

(二十五) 牵头主承销商/簿记管理人：兴业证券股份有限公司。

(二十六) 联席主承销商：光大证券股份有限公司。

(二十七) 承销团成员：本次债券的牵头主承销商为兴业证券股份有限公司，联席主承销商为光大证券股份有限公司；本次债券的副主承销商为东亚前海证券有限责任公司；本次债券的分销商为东莞证券股份有限公司、财达证券股份有限公司、申港证券股份有限公司。

(二十八) 募集资金监管银行/偿债资金监管银行：威海市商业银行股份有限公司聊城分行

(二十九) 债券债权代理人：中国民生银行股份有限公司聊城分行

(三十) 债券担保：本次债券由武汉信用风险管理融资担保有限公司（以下简称“武汉信用”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(三十一) 信用评级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用级别为 AA，本次债券的信用级别为 AA+。

(三十二) 流动性安排：本次债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本次债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本次债券在相关债券交易场所的交易流通。

(三十三) 税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本次债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

(三十四) 重要提示：除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

三、认购与托管安排

(一) 本次债券采用实名制记账方式，投资者认购的本次债券在证券登记机构托管记载。

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》中规定。

(二) 通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本次债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券；境内非法人机构凭加盖其

公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（三）通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记结算公司上海分公司托管。认购方法如下：

认购本次债券通过上海证券交易所公开发行部分的投资者须持有中国证券登记结算公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本次债券联合主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本次债券。

本次债券通过上交所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行部分由中国证券登记公司上海分公司托管。

（四）投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用。在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

（五）本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

（六）如果本次债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

四、债券发行网点

（一）本次债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行。在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）均可购买。具体发行网点见附表一。

（二）本次债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法

律、法规禁止购买者除外)发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

五、认购人承诺

购买本次债券的投资者(包括本次债券的初始购买者和二级市场的购买者,下同)被视为做出以下承诺:

(一)认购人接受本募集说明书对本次债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

(二)本次债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

(三)本次债券发行结束后,发行人将申请本次债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排。

(四)在本次债券的存续期限内,发行人依据有关法律法规将其在本次债券项下的债务转让给新债务人承继时,则在下列各项条件全部满足的前提下,投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让:

(1)本次债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本次债券项下的债务转让承继无异议;

(2)就新债务人承继本次债券项下的债务,有资格的评级机构对本次债券出具不次于原债券信用级别的评级报告;

(3)原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议,新债务人承诺将按照本次债券原定条款和条件履行债务;

(4) 原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

(五) 投资者同意中国民生银行股份有限公司聊城分行作为债券债权代理人。发行人、监管银行、债权代理人及相关方分别签订的《债券债权代理协议及持有人会议规则》、《资金专项账户监管协议》等文件，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

(六) 本次债券的债券债权代理人、监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

(七) 对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本次债券的投资者）均接受该决议。

第三节 募集资金运用

一、本次债券募集资金总额及用途

本次债券拟募集资金 8.0 亿元，其中 4.8 亿元拟用于东昌府区停车场建设项目，3.2 亿元拟用于补充营运资金。募集资金使用分配情况见表 12-1：

表12-1 募集资金使用分配表

单位：万元、%

序号	项目名称	总投资规模	拟使用募集资金	募集资金占总投资比例	拟用募集资金/募集资金总额
1	聊城市东昌府区停车场建设项目	84,366.70	48,000.00	56.89	60.00
2	补充营运资金	-	32,000.00	-	40.00
合计		84,366.70	80,000.00	-	100.00

本次债券募集资金投资项目符合国家产业政策方向，未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，未用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目的建设。

二、募集资金投资项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如下：

表12-2 本次债券募投项目审批表

序号	批准文件名称	批文日期	主要内容
1	《关于对聊城市安泰城乡投资开发有限公司聊城市东昌府区停车场建设项目的备案证明》	2019.12.12	关于项目实施的批复
2	《建设项目环境影响登记表》	2019.07.29	关于项目环境影响报告表的说明

3	《社会稳定风险评估报备表》	2019.07.18	关于项目社会稳定风险评估的审核
4	《关于对聊城市东昌府区停车场建设项目是否符合城乡规划和土地利用规划的意见函》	2020.01.16	关于项目用地规划的意见
5	《不单独进行节能审查的固定资产投资项项目能耗说明和节能承诺》	2019.06.20	关于项目节能审查的说明
6	《东昌府区人民政府关于授予聊城市东昌府区停车场建设项目特许经营权的批复》	2020.01.10	关于项目特许经营权及收费权的批复

三、募集资金投资项目概况

本次债券的募投项目为聊城市东昌府区停车场建设项目，项目实施和运营主体为发行人。根据《东昌府区人民政府关于授予聊城市东昌府区停车场建设项目特许经营权的批复》，发行人被授权从事停车场经营服务并可通过多种渠道实现项目收益和回报。

项目具体情况如下：

（一）项目整体概况和建设内容

1、项目整体概况

按照聊城市城市规划确定的规模、用地、与城市道路连接方式等要求，以及停车设施的性质进行总体布置。结合城市规划，本项目为东昌府区停车场建设项目，项目总投资 84,366.70 万元，包括工程费用 79,036.62 万元，建设期利息 5,310.00 万元，铺底流动资金 20.08 万元。项目总面积 317,490.00 平方米，其中停车场面积 272,490.00 m²，配套商业面积 45,000.00 m²，项目建成后可提供 9,083 个停车位和 900 个充电桩。

本次募投项目的实施主体为发行人，停车场建设项目总投资包括停车场建筑工程费用、设备购置及安装费用和土地费用等。本次募投

项目配套商业投资总额为 10,350.00 万元，占项目总投资金额的比重为 12.27%，配套商业建设部分不含独栋建筑。本项目募投资金为公司自筹 25,369.07 万元，外部融资 58,997.63 万元，其中外部融资拟使用本次债券募集资金 48,000.00 万元，剩余部分通过银行贷款等其他融资方式解决。项目资本金比例为 30.07%，所占比例满足《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》（国发【2015】51 号）的要求。截至 2020 年末，本项目建设资金自筹部分已经全部落实，停车场建设项目投入主要为前期准备以及中期建设工作，总计投资 21,599.51 万元，占计划总投资额比例为 25.60%。

东昌府区停车场建设项目所涉及的包括路庄、前罗、郑官屯、后街三期、南朱、代庄、东姚、王卷帽、罗庄三期、马官屯、郭庄和泊庄共计12个棚户区改造项目的实施主体为发行人一级子公司聊城市民安控股建设有限公司。截至2020年末，停车场建设项目所涉及的12个棚户区改造项目未曾被作为募投项目发行债券。

表12-3 停车场项目内容一览表

单位：万元、平方米

序号	项目区	项目占地面积	项目用地情况	项目土地用途	是否新增建设用地	停车场面积	停车位个数				合计 (100%)	配套商业		直流充电桩 (个)	投资额
							面向住户出售 (15%)	面向住户长租 (42.5%)	面向社会短租 (42.5%)			面积	主要功能		
							地下停车位	地下停车位	地下停车位	地上停车位					
1	路庄	18,891.51	出让地、尚未取得	城镇住宅用地	否	13,950	70	198	198	0	465	2,303.75	便利店、洗车店、洗衣店、理发店、快餐店等	46	4,045.99
2	前罗	57,080.81	出让地、尚未取得	城镇住宅用地	否	42,150	211	597	598	0	1,405	6,960.81	便利店、洗车店、洗衣店、理发店、快餐店等	139	12,225

3	郑官屯	31,363.97	出让地、尚未取得	城镇住宅用地	否	23,160	116	328	328	0	772	3,824.73	便利店、洗车店、洗衣店、理发店、快餐店等	77	6,719.33
4	后街三期	19,825.93	出让地、尚未取得	城镇住宅用地	否	14,640	73	207	135	72	488	2,417.7	便利店、洗车店、洗衣店、理发店、快餐店等	48	4,245.19
5	南朱	27,788.81	出让地、尚未取得	城镇住宅用地	否	20,520	103	291	291	0	684	3,388.75	便利店、洗车店、洗衣店、理发店、快餐店等	68	5,952.65

6	代庄	20,963.49	出让地、尚未取得	城镇住宅用地	否	15,480	77	219	219	0	516	2,556.42	便利店、洗车店、洗衣店、理发店、快餐店等	51	4,489.59
7	东姚	40,586.28	出让地、尚未取得	城镇住宅用地	否	29,970	150	424	424	0	999	4,949.36	便利店、洗车店、洗衣店、理发店、快餐店等	99	8,692.94
8	王卷帽	31,607.74	出让地、尚未取得	城镇住宅用地	否	23,340	117	331	331	0	778	3,854.45	便利店、洗车店、洗衣店、理发店、快餐店等	77	6,769.54

9	罗庄三期	66,988	出让地、尚未取得	城镇住宅用地	否	24,150	121	342	342	0	805	3,988.22	便利店、洗车店、洗衣店、理发店、快餐店等	80	7,005.58
10	马官屯	95,337	出让地、尚未取得	城镇住宅用地	否	38,340	192	543	543	0	1,278	6,331.61	便利店、洗车店、洗衣店、理发店、快餐店等	127	11,121.9
11	郭庄	54,840	出让地、尚未取得	城镇住宅用地	否	17,010	85	241	241	0	567	2,809.09	便利店、洗车店、洗衣店、理发店、快餐店等	56	4,933.2

12	泊庄	26,373	出让地、尚未取得	城镇住宅用地	否	9780	49	138	98	40	326	1,615.11	便利店、洗车店、洗衣店、理发店、快餐店等	32	2,835.71
合计		491,646.54				272,490	1,364	3,859	3,748	112	9,083	45,000	-	900	79,036.6

2、项目建设内容合理性

（1）停车位数量合理性

发行人建设的停车场主要包括地下停车场及小部分地上停车场，停车位的大小和停车的车型有关，考虑到本项目实际停车类型，停车位数量的规划标准主要按照微型车、小型车车型外廓尺寸考虑停车位。本项目共计停车位9,083个，其中地上停车位112个，地下停车位8,971个。

本项目可研报告中城市停车场用地面积或建筑面积指标按标准停车位规划，地面停车场停车位用地面积为 $(25\sim 30)$ m²/标准停车位，地下停车库与地上停车楼停车位建筑面积为 $(30\sim 40)$ m²/标准停车位，机械式停车库停车位建筑面积为 $(15\sim 25)$ m²/标准停车位。场区内行车通道采用双车道，道路宽度不低于6米。依据上述面积规划标准计算，本项目共计停车位9,083个，其中地上停车位112个，地下停车位8,971个，停车位数量合理。

根据本停车场建设项目涉及的12个棚户区改造项目的可研报告，12个棚户区项目建成后可提供住宅总计14,428户，户均人数约3.2人/户，则建成后居住总人数为46,170人，停车位数量按照住户的配比计算平均0.63个/户，停车位数量按照人数的配比计算平均0.20个/人，截至2019年4月末，聊城市汽车保有量为101.97万辆，本项目建设共计停车位9,083个为保守规划，数量合理。

（2）其他建设内容合理性

本停车场建设项目涉及的12个棚户区改造项目，每个项目配建不超过20%的商业面积，共计配套商业面积45,000.00m²。本停车场建设项目按每个项目停车位数量10%的比例规划和配置新能源汽车充电桩，项目建成后可提供900个充电桩。综上，本停车场建设项目配套

商业面积及充电桩数量均为根据合理比例配置，符合真实需求与相关规定。

（二）项目建设的必要性、经济效益和社会效益

1、项目建设的必要性

城市地下空间资源的开发利用，可保护现有耕地不被破坏，有利于减少环境污染，提高城市化水平。随着社会的发展与城市化程度的提高，地下空间开发的意义已被人们所认识，城市地下空间的开发利用是城市建设和发展不可缺少的组成部分。城市地下空间开发利用的最终目的是为人类活动创造更美好、更有意义的生存环境，通过改善城市空间环境的质量来提高生活质量。

近年来，随着聊城城市经济的快速增长，汽车进入家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，相比之下，城市停车设施建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显。城区建筑密度高，街道窄，改造难度大，配建及路外停车场严重缺乏，路内停车加剧交通拥堵，城区停车问题已成为聊城市城区面临的突出交通问题。解决好城市停车问题已经成为当前相关部门面临的紧迫任务之一，是聊城市完善便民服务、提升城市生活品质的重要着手。本项目的建设将有助于改善聊城市城区交通和停车的环境，缓解区域内停车位不足的问题。本项目地下停车场的建设，能够大力提升交通等基础设施功能，有利于提升城市形象，提高城市交通管理和服务水平。

由于城市住宅配套车位供给不足且价格高昂，大量车主不得不将车停在小区附近的地上停车位，车辆乱停乱放整体不够美观，且对于早晚高峰的交通疏导构成挑战。在“共享经济”日益盛行的今天，本地下停车场项目的建成，有利于整合城市地下空间资源，既

可满足区内居民短租、长租的停放需求；又可对外开放，满足周边人民群众购物出行、日常工作等产生的短租、长租需求。为人民群众提供高效、便捷的停车服务，缓解主城区停车位紧张的状况。

综上所述，本项目的建设是解决城区城市停车难问题的需要，是符合聊城市城市规划建设的需要，是提高区域服务质量的需要，是解决城市发展与土地紧缺矛盾的有效途径，是社会大众的公共卫生安全提供重要保障，项目的建设是很有必要的。

2、项目的建设经济效益

债券存续期内预计项目共实现营业收入86,797.35万元，经营成本费用3,572.46万元，增值税、税金及附加以及企业所得税合计23,498.92万元，债券存续期内税后净收益59,725.96万元。项目全部投资财务内部收益率所得税前为10.33%，所得税后为7.08%。本次债券拟募集资金8.0亿元，其中4.8亿元用于停车场项目，若债券利率按照6.5%计算，在债券存续期第3-7年每年偿还本金0.96亿元，债券存续期利息合计1.56亿元，则用于募投项目建设的本息合计6.36亿元。

假设本次债券投资者在第3个计息年度末选择全部回售，则本次债券存续期内，项目收入共计21,341.59万元，项目收益共计14,921.47万元。

3、项目的建设社会效益

（1）项目的实施有利于解决城市停车难的问题

近年来，随着聊城城市经济的快速增长，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，相比之下，城市停车设施建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显。尤其在中心城区，由于很多公用建筑配建泊位严重不足，停车位更是一位难求。停车难，

已经成为我市交通发展、汽车消费的瓶颈之一。本项目建成后可以有效解决城市停车难这一问题。

（2）项目的实施可以为社会提供更多就业机会

本项目建成后将为社会就业提供更多的机会，发挥更大的经济和社会效益。同时也可以帮助无业的贫困人员，给予他们通过自己劳动改善生活现状的机会，促进社会的和谐发展。

（3）项目的实施可以完善聊城市的基础设施建设

随着聊城市城发展规划，城市基础配套设施的建设也要同步推进，杜绝配套设施不完善而给城市发展带来的制约问题，保证聊城市城市持续健康的发展。本项目是聊城城市基础设施建设的组成部分，建成后将对推进聊城城市基础设施建设起到积极的作用。

（4）项目的实施有助于提高聊城市的区域竞争力

本项目的建设将有助于改善聊城市城区交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题，尤其是中心城区一位难求的现象，从而大大提高了聊城市的环境档次，改善了城市的停车和交通的状况，缓解聊城市停车位不足的问题，大大提聊城市区域的服务水平和服务质量，从而提升聊城市的知名度和美誉度，对聊城市的区域竞争力和影响力影响深远。

（三）项目建设期及进度情况

根据项目经营特点，本项目计算期 20 年，其中建设期 2 年，运营期 18 年。建设期分两期建设，项目已于 2019 年 1 月开始前期准备工作，截至目前，停车场建设项目投入主要为前期准备以及中期建设工作，总计投资 21,599.51 万元，占计划总投资额比例为 25.60%。

（四）募投项目盈利性分析

1、项目经营收入

债券存续期停车场收入合计为86,797.35万元，各细分项收入如下：

(1) 车位销售收入

本项目建成后共提供9,083个停车位，其中用于出售1,360个（15%），分五年销售完毕，车位销售对象主要为各个安置房小区中的安置户。本项目车位售价参考东昌府区其他住宅停车位确定，根据初步调查，东昌府区其他住宅区停车位售价在10-20万元/个，本项目车位销售单价按12万元/个保守估算，债券存续期内，车位销售收入为16,320.00万元。

(2) 停车位出租收入

本项目建成后共提供9,083个停车位，其中用于出租7,723个（85%），出租车位按照出租量50%的比例分为短租车位与长租车位，短租车位共计3,860个，长租车位共计3,859个。债券存续期内，车位出租收入共计20,250.70万元，具体收入情况如下：

①车位短租收入：车位短租主要对外面向公众出租。根据2015年聊城市人民政府收费管理办公室下发的《关于准予市城区停车场临时收费的批复》，市政部门新建或改建的停车场收费标准为每车2元/小时，24小时最高收费限额为每车20元，车辆停泊20分钟以上不足1小时按照1小时收取车辆停泊服务费。短租车位按每个停车位每天周转6次，每次收费4元，则单个车位每天收入为24元，停车场建成后第一年出租率按65%估算，往后出租率每年递增5%，出租率达到80%后不再递增，按照年运营320天计算，债券存续期内，车位短租收入为10,972.42万元。

②车位长租收入：车位长租对象主要为各个安置房小区中的安置户。长租车位按每个车位每月租金450元，根据2015年聊城市人民政

府收费管理办公室下发的《关于准予市城区停车场临时收费的批复》，此收费低于单车每月收费上限（ $20 \times 30 = 600$ 元），符合长租定价逻辑。车位每年出租12个月，停车场建成后第一年出租率按80%估算，往后出租率每年递增5%，出租率达到95%后不再递增，债券存续期内，车位长租收入为9,278.28万元。

（3）直流充电桩服务收入

本项目建成后共设有900个直流充电桩，充电功率为30KW。充电桩收费分为电费、服务费，电费为电网公司收取，不计入销售收入及成本；根据2016年聊价工字【2016】42号《聊城市物价局关于制定我市电动汽车充电服务费标准及有关事项的通知》，电动汽车充电服务费按充电电度收取，其中，电动公交车为每千瓦时0.60元，电动乘用车为每千瓦时0.65元，此费用为最高标准。充电服务费按0.4元/KWh估算，每次充电2小时，每天周转3次，则单个充电桩每天收入为72元。项目建成后第一年充电桩使用率按20%估算，往后使用率每年递增5%，使用率达到70%后不再递增，债券存续期内，充电桩服务收入为3,110.40万元。

（4）配套商业销售收入

本项目配套商业面积共45,000.00平方米，其中50%用于销售，销售商业面积22,500.00平方米，主要设置便利店、洗车店、洗衣店、理发店、快餐店等便民商业设施，分5年销售完毕，每年配套商业销售进度为20%，项目位于聊城市东昌府区，东昌府区为聊城市人口最多、面积最大的主城区，销售不存在障碍。配套商业销售定价按照市场化原则确定，根据网络公开查询及实地调查，参考聊城市东昌府区其他商圈的市场情况来看，市场售价在0.5-3万元/平方米不等，如金鼎附近商圈为1.5-2.5万元/平方米，开发区商圈为1-3万元/平方米，香江附近

为0.5-1.8万元/平方米，本项目售价为1.6万元/平方米，在合理价格区间内，债券存续期内，配套商业销售收入为36,000.00万元。

（5）配套商业租赁收入

本项目用于租赁的配套商业面积共22,500.00平方米，主要用于零售、车辆维修等商业用途。配套商业租赁定价按照市场化原则确定，根据东昌府区其他商圈出租情况来看，日租金均价基本维持在0.7-5元/平方米不等，如柳园路商铺日租金为2-3.5元/平方米/天，振兴路商铺日租金为0.7-2元/平方米/天，经济开发区商铺日租金为1.4-1.7元/平方米/天，香江附近商铺为1-1.3元/平方米/天，本项目租赁价格按1.5元/平方米/天计算，在合理区间范围内，第一年出租率为60%，第二年出租率为80%，第三年及以后出租率为100%，债券存续期内，配套商业租赁收入为5,420.25万元。

（6）不锈钢广告牌收入

本项目共12个项目区，每个项目区设置20个不锈钢广告牌，共240个，尺寸为6米×4米。根据东昌府区广告公司报价，目前，东昌府区公交站亭广告牌单块尺寸为1.5米×3.2米，定价为270-520元/月/平方米，不同区位定价如下表所示：

表12-4 不锈钢广告牌报价情况

序号	区 块	类 型	价 格 (元/月)	面 积 (平方米)
1	东昌路	不锈钢广告牌	2,500	4.8
2	花园路、振兴路、兴华路、 湖南路、光岳路	不锈钢广告牌	1,800	4.8
3	新外环路	不锈钢广告牌	1,600	4.8
4	财干路、站前街、昌润路、 卫育路、向阳路、二干渠、 鲁化路	不锈钢广告牌	1,500	4.8
5	奥森路、松桂路、利民路、 西关街、陈口路、双力路、 后菜市	不锈钢广告牌	1,300	4.8

本项目预估每个广告牌收入按3万元/年计，约为104元/月/平方米，为保守合理价格估计，债券存续期内，不锈钢广告牌收入为3,456.00万元。

(7) 传媒广告牌收入

本项目共12个项目区，每个项目区设置1个传媒广告牌，共12个，尺寸为6米×4米，根据东昌府区广告公司报价，东昌府区不同区位液晶传媒广告牌租金为20-60万元/年不等，本项目预估每个广告牌收入按40万元计，为合理价格估计，债券存续期内，传媒广告牌年收入为2,240.00万。

2、项目经营成本

本项目经营成本分为建设成本、经营成本、人员费用和融资利息。债券存续期经营成本合计3,572.46万元。

(1) 建设成本

表12-5 项目投资表

单位：万元

序号	费用名称	投资额	备注
1	工程投资	79,036.62	-
1.1	建筑工程费	70,297.80	-
1.2	设备购置费	2,880.00	-
1.3	设备安装工程费	144.00	-
1.4	土地费用	5,714.82	-
2	建设期利息	5,310.00	融资5.9亿元，融资利率6%
3	流动资金	66.93	-
3.1	铺底流动资金	20.08	流动资金×30%
4	总投资	84,366.70	1+2+3.1

(2) 经营成本

根据该项目可研报告，项目经营成本主要为燃动力费用和直接材料费用，其中燃动力费用按284.72万元/年估算，直接材料费用按80万元/年估算。

(3) 人员费用：本项目工作人员共24人，年工资按3.6万元，福利和其他按工资额的14%估算，则人员费用为98.50万元/年。

(4) 融资利息：本项目拟向金融机构融资59,000万元，融资利率6%，从第三年起开始偿还，5年还完。

表12-6 借款还本付息计划表

单位：万元

序号	项目	建设期		运营期				
		1	2	3	4	5	6	7
1	长期借款	-	-	-	-	-	-	-
1.1	期初借款余额	-	59,000.00	59,000.00	47,200.00	35,400.00	23,600.00	11,800.00
1.2	当期借款	59,000.00	-	-	-	-	-	-
1.3	当期还本	0.00	0.00	11,800.00	11,800.00	11,800.00	11,800.00	11,800.00
1.4	当期应计利息	1,770.00	3,540.00	3,540.00	2,832.00	2,124.00	1,416.00	708.00
1.5	当期还息	1,770.00	3,540.00	3,540.00	2,832.00	2,124.00	1,416.00	708.00
1.6	期末借款余额	59,000.00	59,000.00	47,200.00	35,400.00	23,600.00	11,800.00	0.00
1.7	当期还本付息额	1,770.00	3,540.00	15,340.00	14,632.00	13,924.00	13,216.00	12,508.00

注：因为四舍五入的原因可能存在尾差

3、项目盈利状况

项目建成后，预计税前内部收益率为10.33%，税前财务净现值39,808.60万元，税前回收期为10.40年，税后内部收益率为7.08%，税后财务净现值16,216.74万元，税后回收期为14.21年。

表12-7 债券存续期内项目净收益测算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期						
			1	2	3	4	5	6	7
1	营业收入	86,797.35	-	-	21,341.59	17,016.08	17,618.58	17,974.71	12,846.39
1.1	车位出售	16320.00	-	-	4,896.00	3,264.00	3,264.00	3,264.00	1,632.00
1.2	车位出租（短租）	10,972.42	-	-	1,927.68	2,075.90	2,224.13	2,372.35	2,372.35
1.3	车位出租（长租）	9,278.28	-	-	1,668.06	1,772.28	1,876.50	1,980.72	1,980.72
1.4	直流充电桩出租收入	3,110.40	-	-	414.72	518.40	622.08	725.76	829.44
1.5	商业配套出售	36000.00	-	-	10,800.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	3,600.00
1.6	商业配套出租	5,420.25	-	-	739.13	985.50	1,231.88	1,231.88	1,231.88
1.7	不锈钢广告牌收入	3,456.00	-	-	576.00	720.00	720.00	720.00	720.00
1.8	传媒广告牌收入	2,240.00	-	-	320.00	480.00	480.00	480.00	480.00
2	经营成本	3,572.46	-	-	754.31	711.06	717.08	720.65	669.36
3	增值税、税金及附加、 企业所得税	23,498.92	-	-	5,665.80	4,408.96	4,785.68	5,080.73	3,557.76
4	项目净收益	59,725.96	-	-	14,921.47	11,896.07	12,115.82	12,173.33	8,619.27
5	应偿还本金及利息（利 息按 6.5%）	106,000.00	5,200.00	5,200.00	21,200.00	20,160.00	19,120.00	18,080.00	17,040.00

5.1	应偿还本金	80,000.00	-	-	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
5.2	应偿还利息	26,000.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	4,160.00	3,120.00	2,080.00	1,040.00
6	覆盖倍数	0.56	0.00	0.00	0.70	0.59	0.63	0.67	0.51

本次债券拟募集资金 8.0 亿元，其中 4.8 亿元拟用于东昌府区停车场建设项目，若债券利率按照 6.5% 计算，在债券存续期第 3-7 年每年偿还本金 16,000.00 万元，债券存续期利息合计 26,000.00 万元，则用于募投项目建设的本息合计 42,000.00 万元。债券存续期内项目净收益合计 59,725.96 万元，项目净收益足以覆盖债券利息。

表12-8 项目净收益测算表

单位：万元

序号	项 目	运营期									
		3	4	5	6	7	存续期合计	8	9	10	11
1	营业收入	21341.59	17016.08	17618.58	17974.71	12846.39	86,797.35	7718.07	7821.75	7925.43	8029.11
1.1	车位出售	4896.00	3264.00	3264.00	3264.00	1632.00	16,320.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	车位出租(短租)	1927.68	2075.90	2224.13	2372.35	2372.35	10,972.41	2372.35	2372.35	2372.35	2372.35
1.3	车位出租(长租)	1668.06	1772.28	1876.50	1980.72	1980.72	9,278.28	1980.72	1980.72	1980.72	1980.72
1.4	直流充电桩出租收入	414.72	518.40	622.08	725.76	829.44	3,110.40	933.12	1036.80	1140.48	1244.16
1.5	商业配套出售	10800.00	7200.00	7200.00	7200.00	3600.00	36,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.6	商业配套出租	739.13	985.50	1231.88	1231.88	1231.88	5,420.27	1231.88	1231.88	1231.88	1231.88
1.7	不锈钢广告牌收入	576.00	720.00	720.00	720.00	720.00	3,456.00	720.00	720.00	720.00	720.00
1.8	传媒广告牌收入	320.00	480.00	480.00	480.00	480.00	2,240.00	480.00	480.00	480.00	480.00
2	经营成本	754.31	711.06	717.08	720.65	669.36	3,572.46	618.08	619.12	620.15	621.19
3	增值税、税金及附加、企业所得税	5665.80	4408.96	4785.68	5080.73	3557.76	23,498.93	2034.79	2069.16	2103.53	2137.90
4	项目净收益	14921.47	11896.07	12115.82	12173.33	8619.27	59,725.96	5065.20	5133.47	5201.75	5270.02
序号	项 目	运营期									
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	合计
1	营业收入	8132.79	8236.47	8236.47	8236.47	8236.47	8236.47	8236.47	8236.47	8236.47	192316.22
1.1	车位出售	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16320.00

1.2	车位出租(短租)	2372.35	2372.35	2372.35	2372.35	2372.35	2372.35	2372.35	2372.35	2372.35	41812.99
1.3	车位出租(长租)	1980.72	1980.72	1980.72	1980.72	1980.72	1980.72	1980.72	1980.72	1980.72	35027.64
1.4	直流充电桩出租收入	1347.84	1451.52	1451.52	1451.52	1451.52	1451.52	1451.52	1451.52	1451.52	20424.96
1.5	商业配套出售	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	36000.00
1.6	商业配套出租	1231.88	1231.88	1231.88	1231.88	1231.88	1231.88	1231.88	1231.88	1231.88	21434.63
1.7	不锈钢广告牌收入	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	12816.00
1.8	传媒广告牌收入	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	8480.00
2	经营成本	622.23	623.26	623.26	623.26	623.26	623.26	623.26	623.26	623.26	11659.33
3	增值税、税金及附加、企业所得税	2172.26	2206.63	2206.63	2206.63	2206.63	2206.63	2206.63	2206.63	2206.63	51669.63
4	项目净收益	5338.30	5406.57	5406.57	5406.57	5406.57	5406.57	5406.57	5406.57	5406.57	128987.26

根据可行性研究报告，本项目计算期 20 年，其中建设期 2 年，运营期 18 年，项目总投资 84,366.70 万元，项目运营期内净收益合计 128,987.26 万元，可覆盖总投资金额。

4、项目盈利可行性

总体来看，本次债券的募投项目具有良好的经济效益，假定本次债券的发行利率为 6.5%，则在本次债券存续期内，项目收入合计 86,797.35 万元，扣除运营成本、税金及附加后，项目净收益 59,725.96 万元。募投项目收入对总投资额的覆盖倍数为 1.03 倍，净收益对总投资额的覆盖倍数为 0.71 倍，对募投项目建设的本息之和的覆盖倍数为 0.94，净收益能够覆盖用于募投项目的债券利息。项目运营期内可实现收入 192,316.22 万元，项目净收益 128,987.26 万元，能够覆盖项目总投资，覆盖倍数为 1.53。

债券存续期内，若项目净收益无法覆盖的债券本金及利息部分，将由公司自有资金进行偿付。发行人流动资金充沛，截至 2020 年末，发行人货币资金余额 81,089.88 万元，其中现金合计 18.39 万元，银行存款合计 73,071.49 万元；发行人各项业务经营情况良好，公司新增业务盈利较高，2018 年新增房屋销售业务及混凝土销售业务，2018 年收入为 12,148.89 万元及 3,971.73 万元，毛利率分别为 50.65%和 15.4%。2019 年上述两项业务收入分别为 66,160.47 及 43,119.92，毛利率分别为 16.35%和 16.79%。2020 年上述两项业务收入分别为

135,483.80万元及0万元，毛利率分别为16.91%及0%，且盈利具有可持续性，将为本次债券偿付提供重要保障。

四、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发行债券所筹资金中，用于募投项目的资金不超过项目总投资的70%。为规范募集资金使用和管理，发行人制定了规范的财务管理制度和募集资金管理制度，并通过加强资金使用规划，引入多方的监督管理，达到专款专用，确保本次债券的募集资金严格按照本募集说明书承诺的用途安排使用。

（一）公司设立本次债券募集资金专户，并与债券募集资金监管银行签署监管协议，资金的使用、调拨接受监管银行的监督。

（二）成立专项资金管理小组，并制定债券募集资金管理制度，募集资金统一由管理小组管理，严格执行募集资金的使用计划，按照制度使用资金，定期汇总各项目资金使用情况并向相关部门披露。

（三）专项资金管理小组同时接受内部风险控制部门和主承销商、债券债权代理人的监督。

五、发行人承诺

（一）本次债券募投项目收益将优先用于本次债券本息的偿付，在本次债券兑付完成前，不做其他资金用途安排；

（二）发行人将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况等；

（三）发行人如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

名称：聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司

成立日期：2009年09月08日

注册资本：10亿元人民币

法定代表人：王孟江

企业类型：有限责任公司（国有独资）

注册地址：山东省聊城市东昌府区嘉明经济开发区嘉明路5号606室

经营范围：政府授权范围内的国有资产运营；政府投融资项目管理；受区政府委托，对城乡基础设施和重大重点工程进行投资和开发建设；城乡闲置国有土地开发整理、熟化；参与城中村、城乡改造和廉租房建设；建筑节能技术和新能源利用项目的实施推广；房地产、旅游景区、工业园区及厂房的开发、建设及经营；物业管理；景区基础设施及配套设施的建设；园林景观工程设计、施工。房屋租赁；组织文化艺术交流活动；以自有资金对养老项目进行投资；增值电信业务（凭有效期内的增值电信业务经营许可证经营）。教育信息咨询服务；以自有资金对教育项目进行投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

公司成立于2009年9月8日，是聊城市东昌府区政府授权的国有资产运营公司，公司作为聊城市东昌府区重要的建设主体和国有资产经营主体，报告期内，以保障性住房项目的拆迁安置为主营业务，承担东昌府区保障性住房项目的投融资、实施与运营的职能，完成东

昌府区保障性住房项目的总体规划设计、滚动投入、拆迁安置及建设等。公司下设机构投融资管理部、工程项目部、财务部、综合事务部等职能部门。

根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中喜【2021】第01121审计报告，截至2020年末，发行人资产总额为248.74亿元，负债总额为175.93亿元，所有者权益（含少数股东权益）合计为72.81亿元，资产负债率70.73%。2020年实现营业收入合计25.75亿元，净利润2.49亿元，近三年平均净利润为2.17亿元。

二、发行人历史沿革

发行人前身为聊城市东昌府区安泰城乡投资开发有限责任公司，是经聊城市东昌府区人民政府《关于组建聊城市东昌府区安泰城乡投资开发有限责任公司的通知》（东昌政发[2009]99号）批准设立的国有企业，并于2009年9月8日取得聊城市工商行政管理局核发的371500000000723号《企业法人营业执照》，公司原注册资本为10,000万元，实收资本10,000万元，全部为聊城市东昌府区国有资产管理局以货币形式出资，已经聊城金石有限责任会计师事务所审验，并于2009年9月4日出具聊金石会验字（2009）第26号验资报告书。

2013年11月26日，根据聊城市东昌府区人民政府《关于同意<聊城市东昌府区安泰城乡投资开发公司>增资的批示》（东昌政发[2013]106号），公司增加注册资本到40,000万元。其中新增注册资本30,000万元由聊城市东昌府区国有资产管理局以货币形式出资。2013年11月21日，聊城金石有限责任会计师事务所对本次增资出具了聊金石会验字（2013）第171号验资报告书。

2013年12月09日，根据聊城市东昌府区人民政府《关于同意聊城市东昌府区安泰城乡投资开发有限责任公司增资的批复》（东昌政发[2013]109号），公司增加注册资本到70,000万元。其中新增注册资本金30,000万元由聊城市东昌府区国有资产管理局以货币形式出资。2013年12月4日，聊城金石有限责任会计师事务所对本次增资出具了聊金石会验字（2013）第179号验资报告书。

2013年12月19日，根据聊城市东昌府区人民政府《关于聊城市东昌府区安泰城乡投资开发有限责任公司更名增资的批复》（东昌政发[2013]123号），聊城市东昌府区安泰城乡投资开发有限责任公司名称变更为聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司，同时增加注册资本30,000万元，增资后注册资本变更为100,000万元。本次增资由聊城市东昌府区国有资产管理局以货币形式出资。2013年12月16日，聊城金石有限责任会计师事务所对本次增资出具了聊金石会验字（2013）第183号验资报告书。

2014年3月26日，根据聊城市东昌府区国有资产管理局《关于聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司董事任免的通知》（东昌国资字〔2014〕1号），公司法定代表人由杜旭智变更为苏煜，并于2014年3月26日完成了工商登记。

2016年4月6日，根据《聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司股东决议》，公司法定代表人由苏煜变更为张文，并于2014年4月6日完成了工商登记。

2017年11月7日，根据聊城市东昌府区国有资产管理局《关于聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司董事任免的通知》（东昌国

资字〔2017〕8号），公司法定代表人由张文变更为王孟江，并于2017年11月15日完成了工商登记。

2018年2月13日，根据《股东决定》，公司经营范围变更为：政府授权范围内的国有资产运营；政府投融资项目管理；受区政府委托，对城乡基础设施和重大重点工程进行投资和开发建设；城乡闲置国有土地整理、熟化和收储；参与城中村、城乡改造和廉租住房建设；建筑节能技术和新能源利用项目的实施推广；房地产、旅游景区、工业园区及厂房的开发、建设及经营；物业管理；景区基础设施及配套的建设；园林景观工程设计、施工；房屋租赁；组织文化艺术交流活动（上述经营项目依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。上述事项并于2018年2月14日完成了工商登记。

2018年10月22日，根据聊城市东昌府区国有资产管理局《关于同意聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司变更经营范围的决议》（东昌国资字〔2018〕13号），公司经营范围变更为：政府授权范围内的国有资产运营；政府投融资项目管理；受区政府委托，对城乡基础设施和重大重点工程进行投资和开发建设；城乡闲置国有土地整理、熟化和收储；参与城中村、城乡改造和廉租住房建设；建筑节能技术和新能源利用项目的实施推广；房地产、旅游景区、工业园区及厂房的开发、建设及经营；物业管理；景区基础设施及配套的建设；园林景观工程设计、施工；房屋租赁；组织文化艺术交流活动；以自有资金对养老项目的投资（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。上述事项并于2018年10月22日完成了工商登记。

2019年9月，公司对经营范围进行变更，变更为后的经营范围为“政府授权范围内的国有资产运营；政府投融资项目管理；受区政府委托，对城乡基础设施和重大重点工程进行投资和开发建设；城乡

闲置国有土地开发整理、熟化；参与城中村、城乡改造和廉租房建设；建筑节能技术和新能源利用项目的实施推广；建筑节能技术和新能源利用项目的实施推广；房地产、旅游景区、工业园区及厂房的开发、建设及经营；物业管理；景区基础设施及配套设施的建设；园林景观工程设计、施工。房屋租赁；组织文化艺术交流活动；以自有资金对养老项目进行投资；第二类增值电信业务中的信息服务业（仅限互联网信息服务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。上述事项于2019年9月20日完成了工商变更登记。

2019年10月，公司对经营范围进行变更，变更为后的经营范围为“政府授权范围内的国有资产运营；政府投融资项目管理；受区政府委托，对城乡基础设施和重大重点工程进行投资和开发建设；城乡闲置国有土地开发整理、熟化；参与城中村、城乡改造和廉租房建设；建筑节能技术和新能源利用项目的实施推广；建筑节能技术和新能源利用项目的实施推广；房地产、旅游景区、工业园区及厂房的开发、建设及经营；物业管理；景区基础设施及配套设施的建设；园林景观工程设计、施工。房屋租赁；组织文化艺术交流活动；以自有资金对养老项目进行投资；增值电信业务（凭有效期内的增值电信业务经营许可证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。上述事项于2019年10月16日完成了工商变更登记。

2020年5月，公司对经营范围进行变更，变更为后的经营范围为“政府授权范围内的国有资产运营；政府投融资项目管理；受区政府委托，对城乡基础设施和重大重点工程进行投资和开发建设；城乡闲置国有土地开发整理、熟化；参与城中村、城乡改造和廉租房建设；建筑节能技术和新能源利用项目的实施推广；房地产、旅游景区、工业园区及厂房的开发、建设及经营；物业管理；景区基础设施及配套

设施的建设；园林景观工程设计、施工。房屋租赁；组织文化艺术交流活动；以自有资金对养老项目进行投资；增值电信业务（凭有效期内的增值电信业务经营许可证经营）。教育信息咨询服务；以自有资金对教育项目进行投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。上述事项于2020年5月14日完成了工商变更登记。

三、股东和实际控制人情况

聊城市东昌府区国有资产管理局是聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司的唯一股东，出资比例占公司资本的100%。公司的实际控制人为聊城市东昌府区国有资产管理局。

截至募集说明书签署日，发行人股东持有发行人的股权不存在被质押或者存在争议的情形。

四、公司治理和组织结构

公司是具有独立法人资格的国有企业。公司已按照《企业法人登记管理条例》、《企业国有资产监督管理暂行条例》和《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）等有关法律法规的要求，制定了《聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司公司章程》（以下简称“《公司章程》”），建立了较为完善的公司治理结构。根据《公司法》规定，公司设股东大会、董事会、监事会和经营管理层。

（一）公司治理情况

公司依照《公司法》、《公司章程》和其他有关法律法规规定的规定，建立了规范的法人治理结构。公司不设股东会、设置董事会、监事会和经理层，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、股东

根据《聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司章程》，公司不设立股东会，由出资人行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改公司章程。

2、董事会

根据《聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司章程》，公司设董事会，成员为五人，由出资人委派三人，其余二人为职工代表，由公司职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可另行委派或选举。董事会设董事长一人，董事长任期三年，由出资人从董事会成员中指定，任期届满，可另行指定。

董事会对出资人负责，行使下列职权：（1）向出资人报告工作；（2）执行出资人决议；（3）决定公司的经营计划和拟定投资方案；（4）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）制订公司合并、分立、解散或者变更

公司形式的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理，财务负责人及其报酬事项；（10）制定公司的基本管理制度。

3、监事会

根据《聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司章程》，公司设监事会，成员为五人，由出资人委派三人；其中职工代表二人，由公司职工代表大会选举产生。监事任期三年，任期届满，可另行委派或选举。监事会设主席一人，由出资人从监事会成员中指定。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会行使下列职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会议决议的的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）国务院规定的其他职权。

4、经理层

根据《聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司章程》，公司经理一名，由董事会决定聘任或者解聘。

经理对董事会负责，行使下列职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投

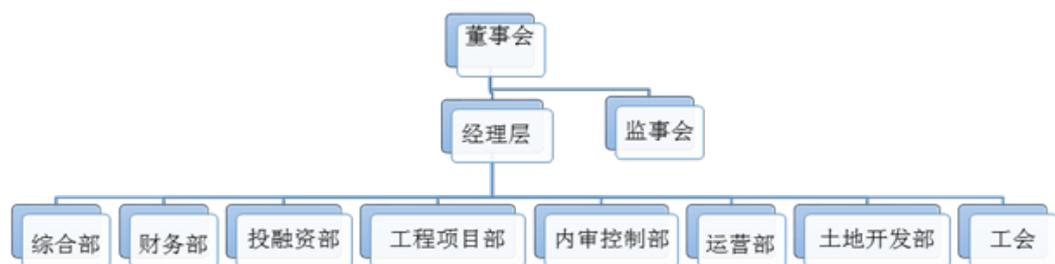
资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司副经理，财务负责人；（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理部门负责人；（8）董事会授予的其他职权。

公司治理具体细则方面，通过明确各部门的岗位职责，完善内部管理制度和资金管理制度、考勤制度和印章管理制度，为公司的良好运营提供制度保障，同时规范政府性投资项目工程管理程序，使得公司治理水平得到进一步加强。

（二）公司组织架构

公司目前下设机构有：投融资部、工程项目部、内审控制部、运营部、土地开发部、财务部、综合管理部等职能部门以及工会。

公司的组织结构如下所示：



1、综合管理部

负责协调外部关系，负责公司本部管理、员工生活、安全保卫等后勤保障工作，负责公司人员招聘、人事管理、档案管理，负责外访

人员的接待工作，负责公司办公设备、文化用品的采购及分配工作，负责公司信息化建设、管理及维护工作，负责本部人员的管理工作，完成公司交给的其他工作。

2、财务部

负责公司日常财务核算，参与公司的经营管理，根据公司资金运作情况，合理调配资金，确保公司资金正常运转，搜集公司经营活动情况、资金动态、营业收入和费用开支的资料并进行分析、提出建议，定期向总经理报告，组织各部门编制收支计划，编制公司的月、季、年度营业计划和财务计划，定期对执行情况进行检查分析，严格财务管理，加强财务监督，督促财务人员严格执行各项财务制度和财经纪律，负责公司各项财产的登记、核对、抽查和调拨，按规定计算折旧费用，保证资产的资金来源，参与公司及各部门对外经济合同的签订工作，负责公司现有资产管理，经营报告资料编制，单位成本、标准成本协助建立，效率奖金核算、年度预算资料汇总，收入有关单据审核及账务处理，统一发票自动报缴作业，资金预算作业，财务盘点作业，会计意见反应及督促，税务及税法研究，完成领导交办的其他工作。

3、投融资部

根据公司办公室提出的房屋设备等资产更新、修缮计划进行实地调查、掌握实际情况，协商制定解决方案，并报请公司批准后，协助完成工程招标、设备采购及验收工作，根据公司整体发展战略，制订

发行人投资战略，包括投资的行业、地域和区域、时间计划以及投资策略。根据投资战略，寻找各类投资机会。负责评审其他部门提供的投资机会。委托项目部、开发部和其他中介机构进行尽职调查，并审核尽职调查报告。根据公司整体发展战略，结合项目部等提出的项目投资计划，会同财务部共同编制各类投资计划（年度和季度）。对公司对外投资（包括短期投资及长期投资）实施过程中的进度、资金使用情况、可能存在的风险及风险的应对措施等方面的管理。汇总公司上年度对外投资的规模及投资收益，并分析取得成绩的原因及没有实现目标的原因。根据财务部的年度资金使用计划及年度投资计划，参与项目部对项目的预可研，提供初步投资分析意见。负责投资过程管理，对正处于投资阶段的项目工程，根据项目部等提出的投资需求及进度，会同财务部共同编制投资进度安排表。根据公司发展需要，积极探索融资有效途径，办理借贷相关事宜资料收集、材料编写及报批等工作。盘活国有资产存量，积极探索国有资本投资领域与方向。

4、工程项目部

负责工程合同的执行、更改和修订的联络，并及时向公司及项目经理汇报。负责按授权范围与业主讨论磋商，签订备忘录或补充合同。按单项工程施工图以及施工组织设计，作业设计，及时编制施工图预算和工程预算。每月发生的现场签证、代用、设计变更等，必须及时在当月内编制完成，并按时报批。负责工程项目的对内对外预结算工作。负责对施工队伍的管理，对分包队伍的营业执照、资质证书、施

工能力等执行严格的审查、审批制度。实事求是地做好项目的统计报量工作，真实反映项目部的施工生产经营情况。严格规范计划、统计的管理工作，保证统计计划的及时、完整、准确。及时收集经营结算资料，并建立相应的台账、档案。主要材料价格的审核。

5、内审控制部

根据公司整体战略规划，拟定并完善内部审计制度和流程，制定审计计划；及时发现公司潜在问题和风险，提出改进意见；负责审计过程中与相关部门的协调和沟通；负责公司法律顾问的联系工作；负责公司经营活动、项目经济合同的审计工作；完成领导交办的其他工作。

6、运营部

负责安泰公司及各相关公司的绩效考核、会同综合部制定员工考核办法；制定调整公司产业引领的方向及发展战略；联系公司的养老、旅游、互联网、医疗产业板块。

7、土地开发部

负责土地一级开发、土地收储、推进土地的挂牌出让、土地成本返还工作；配合财政部门制定年度土地储备、出让计划规划；测算土地收储成本及出让收益。

8、工会

维护职工合法权益。听取和反映职工的意见和要求，关心职工的生活，帮助职工解决困难事宜。

总的来看，公司建立了较为健全的治理结构，制定了符合其经营和管理现状的内部控制制度，能够有效确保公司规范运作并提高管理水平，为公司的持续稳定发展奠定了良好的基础。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人子公司情况

截至2020年末，发行人列入合并报告范围的子公司共31家，其基本情况如下表：

表8-1 截至 2020 年末发行人子公司情况

单位：万元、%

序号	子公司名称	设立方式	级次	经济业务性质	注册资本	经营范围	认缴出资额	持股比例	是否合并报表	核算方法
1	聊城市民安控股建设有限公司	注册成立	二级	有限责任公司	22,800.00	房地产开发经营；建筑节能技术及新能源技术研发、技术推广服务。政府授权范围内的土地综合整治、棚户区改造、保障性住房建设、城镇化建设。	15,615.00	100.00	是	成本法
2	山东鲁浩市政工程有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	3,000.00	市政工程、建筑工程、钢构安装工程、室内外装饰装修工程、水电暖安装工程、水利工程等。	2,911.00	90.00	是	成本法
3	聊城市清山环保科技有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	10,000.00	污水收集；污水的处理、城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务等。	10,000.00	100.00	是	成本法

4	聊城市江泰园区运营管理有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	2,500.00	园区运营管理；展览展示服务；会务服务；商务信息咨询等。	2,500.00	100.00	是	成本法
5	聊城市龙安节能建材有限责任公司	新设成立	二级	有限责任公司	6,000.00	蒸压加气混凝土砌块及保温砌块、粉煤灰砖生产、销售。	3,600.00	60.00	是	成本法
6	鹏铭(中国)融资租赁有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	30,000.00	融资租赁业务；融资租赁交易咨询及担保等。	22,500.00	75.00	是	成本法
7	聊城市安云捷泰商贸有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	5,000.00	机床、机械配件、机电产品、预包装食品、农副产品等销售。	4,000.00	80.00	是	成本法
8	山东晟泓农村开发建设有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	30,000.00	土地开发、整理、复垦；生态修复、土壤修复和治理；高标准农田、生态农业基地的建设；生态农业观光旅游服务等。	30,000.00	100.00	是	成本法
9	山东葛泰环保科技有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	7,000.00	环保技术研发、技术转让及相关技术咨询服务；环保工程、园林绿化工程、房屋拆除工程的施工；建筑垃圾运输；商品混凝土、路基填料、无机料、广场砖的生产、销售。	3570.00	51.00	是	成本法
10	聊城市馨泰养老产业有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	5,000.00	老年人、残疾人养护服务；养老项目开发；健康管理及咨询；商务信息咨询等。	5,000.00	100.00	是	成本法
11	聊城市安芯人工智能公共服务平台有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	5,000.00	智能制造技术及相关产品、机器人技术、物联网技术、信息技术、数据技术、计算机软硬件研发等。	5,000.00	100.00	是	成本法
12	云购（聊城）电商管理有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	5,000.00	电子商务信息咨询；信息系统集成；网络科技技术领域的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；信息技术咨询服务等。	5,000.00	100.00	是	成本法

13	聊城兴泰商业发展有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	5,000.00	日用百货、服装鞋帽、化妆品、针纺织品、儿童玩具、文体用品、乐器、办公用品、工艺美术品、珠宝首饰、通讯器材等。	5,000.00	100.00	是	成本法
14	会凌（山东）产业发展有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	8,000.00	一般项目：园区管理服务；酒店管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业管理；企业管理咨询等。	8,000.00	100.00	是	成本法
15	聊城市民康置业有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	1,000.00	房地产开发、经营；房地产信息咨询；物业管理；园区管理服务。	1,000.00	100.00	是	成本法
16	聊城泰达商业运营管理有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	500.00	房地产评估；非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；物业管理；财务咨询等。	500.00	100.00	是	成本法
17	聊城荣联智信商业运营管理有限公司	新设成立	二级	有限责任公司	1000.00	网上销售：日用百货、服装鞋帽、洗涤化妆品、针纺织品、儿童玩具、文体办公用品、乐器等。	510.00	51.00	是	成本法
18	聊城市众泰环保建材有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	600.00	节能建筑材料研发、生产、销售及相关技术转让；防水工程、室内外装饰装修工程的施工等。	600.00	100.00	是	成本法
19	聊城市江腾园区运营管理有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	100.00	园区运营管理；展览展示服务；会务服务；企业管理咨询服务等。	100.00	100.00	是	成本法
20	聊城市鸿博建设工程质量技术咨询有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	1,300.00	公路水运工程试验检测服务；环境保护监测；生态资源监测；计量服务；市政设施管理；机动车检验检测服务等。	1,002.70	77.13	是	成本法
21	山东城开物业服务有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	2,000.00	物业管理服务；停车场服务；消防设施安装；保洁服务；房产经纪服务等。	1,340.00	67.00	是	成本法

22	山东泰柯智能科技有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	500.00	智能机器人销售及系统研制开发、智能控制系统设计；计算机软件开发销售等。	300.00	60.00	是	成本法
23	聊城市民安汇德房地产开发有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	2,000.00	房地产开发；房地产交易；房产信息咨询；房屋租赁；建筑装饰材料（不含油漆）、建材、钢管批发零售等。	2,000.00	100.00	是	成本法
24	聊城市民安恒裕投资有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	1,000.00	以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；社会经济咨询服务；融资咨询服务。	1,000.00	100.00	是	成本法
25	聊城市民安金泰投资管理有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	10,000.00	以自有资金从事投资活动；科技中介服务；太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；电力行业高效节能技术研发等。	5,100.00	51.00	是	成本法
26	聊城民安融富置业有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	10,000.00	房地产开发经营；物业管理服务；旅游景区开发、建设、经营。房屋租赁等。	5,100.00	51.00	否	成本法
27	聊城市东昌府区泰禾农业发展有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	2,000.00	农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；初级农产品收购；食用农产品零售等。	1,200.00	60.00	是	成本法
28	聊购（上海）网络科技有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	500.00	网络科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；电子商务等。	500.00	100.00	是	成本法
29	聊城清淼农村供水有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	200.00	自来水生产与供应；水利设备安装、维修；给排水工程、市政基础设施工程、水处理及净化水厂工程施工；水资源管理。	200.00	100.00	是	成本法
30	聊城市城郊资源利用有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	1,000.00	再生资源回收（除生产性废旧金属）；生产性废旧金属回收；再生资源加工；再生资源销售等。	1,000.00	100.00	是	成本法
31	山东艺晟建筑工程有限公司	新设成立	三级	有限责任公司	1,000.00	房屋建筑工程、公路工程、环保工程、消防工程、通信设备工程、线路设备安装工程、水利水电工程等。	1,000.00	100.00	是	成本法

公司主要子公司情况如下：

1、聊城市民安控股建设有限公司

聊城市民安控股建设有限公司（原“聊城市民安置业有限公司”）成立于2015年4月8日，为发行人一级子公司，注册资本为22,800.00万元，经营范围：房地产开发经营（凭有效的资质证书经营）；建筑节能技术及新能源技术研发、技术推广服务；政府授权范围内的土地综合整治、棚户区改造、保障性住房建设、城镇化建设。（上述经营项目依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年末，聊城市民安控股建设有限公司资产总计1,130,900.40万元，负债总计734,960.70万元，所有者权益合计396,039.71万元。2020年度，该公司营业收入为135,483.80万元，净利润为24,739.09万元。

2、山东鲁浩市政工程有限公司

山东鲁浩市政工程有限公司成立于2017年12月20日，为发行人一级子公司，注册资本为3,000.00万元，经营范围：市政工程、建筑工程、钢构安装工程、室内外装饰装修工程、水电暖安装工程、水利工程、土石方工程、公路工程、通信工程、道路桥梁工程、亮化工程、电力工程、监控安防工程、城市及道路照明工程施工；建筑劳务分包；建筑设备租赁；建筑材料、装饰材料、木材、铝材、钢材、五金交电、电缆电线、管材管件、机械设备、金属材料（国家禁止或限制公司经营的除外）、不锈钢制品、防火材料、防水材料、卫生洁具、

陶瓷制品、仪器仪表、电力器材、灯具、塑料制品、橡胶制品、劳保用品的销售；农副产品（国家专营专控类除外）、花卉、绿化苗木的收购销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，山东鲁浩市政工程有限公司资产总计 43,648.08 万元，负债总计 9,742.01 万元，所有者权益合计 33,906.06 万元。2020 年度，该公司营业收入为 12,311.88 万元，净利润为 1,015.88 万元。

3、聊城市清山环保科技有限公司

聊城市清山环保科技有限公司成立于 2018 年 9 月 13 日，为发行人一级子公司，注册资本为 10,000.00 万元，经营范围：污水收集；污水的处理、深度净化及销售；建筑工地粉尘污染治理服务；环保技术研发、技术转让及技术咨询服务；环境设施维修服务；天然水净化、供应；水利设备维修、安装；环保设备设施的销售、安装、租赁及维修；废弃资源综合利用；太阳能光伏电站建设、维护及管理；城乡供排水；城乡基础设施建设；供水厂的建设、经营及自来水的销售；负责城市规划区及下辖乡镇办事处水源开发与利用；道路保洁；生活垃圾分类收集处理；城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，聊城市清山环保科技有限公司资产总计 6,800.28 万元，负债总计 2,771.30 万元，所有者权益合计 4,028.99 万

元。2020年度，该公司营业收入为1,503.97万元，净利润为126.71万元。

4、聊城市江泰园区运营管理有限公司

聊城市江泰园区运营管理有限公司成立于2018年10月22日，为发行人一级子公司，注册资本为800.00万元，经营范围：园区运营管理（在受托范围内开展经营活动）；展览展示服务；会务服务；商务信息咨询（不含期货、证券及相关业务咨询；不含金融业务咨询；不含消费储值卡等相关业务）；企业管理咨询服务；园区网络平台运营服务；市场营销策划；餐饮服务；物业管理服务；人力资源信息咨询服务（不含登记注册前置许可项目）；日用百货销售；房屋租赁经营；信息技术咨询服务；文化艺术交流活动策划；广告设计、制作、代理、发布；知识产权代理服务；楼宇清洁服务；汽车租赁服务；线路管道设备安装；装饰装修工程、土木建筑工程、公路桥梁、钢结构及网架工程、园林绿化工程、市政工程、水利水电工程施工；国内贸易代理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年末，聊城市江泰园区运营管理有限公司资产总计16,561.11万元，负债总计15,618.53万元，所有者权益合计942.58万元。2020年度，该公司营业收入为3,069.86万元，净利润为-137.89万元。

5、聊城市龙安节能建材有限责任公司

聊城市龙安节能建材有限责任公司成立于2018年2月12日，为发行人一级子公司，注册资本为6,000.00万元，经营范围：蒸压加气混凝土砌块及保温砌块、粉煤灰砖、预拌砂浆、保温砂浆、新型墙体材料及保温板系列产品的研发、生产、销售，建材销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年末，聊城市龙安节能建材有限责任公司资产总计14,943.60万元，负债总计14,223.86万元，所有者权益合计719.74万元。2020年度，该公司营业收入为6,266.48万元，净利润为68.96万元。

6、鹏铭（中国）融资租赁有限公司

鹏铭（中国）融资租赁有限公司成立于2018年6月20日，为发行人一级子公司，注册资本为30,000.00万元，经营范围：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值维修及处理；融资租赁交易咨询及担保；从事兼营与主营业务相关的商业保理业务；企业管理咨询；会议及展览服务；企业形象策划；计算机及配件、办公用品、日用品的批发、零售（以上经营项目不含外商投资准入特别管理措施的项目）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年末，鹏铭（中国）融资租赁有限公司资产总计3,930.98万元，负债总计3,000.00万元，所有者权益合计930.98万元。2020年度，该公司未实现营业收入，净利润为-315.65万元。

7、聊城市安云捷泰商贸有限公司

聊城市安云捷泰商贸有限公司成立于2015年12月3日，为发行人一级子公司，注册资本为5,000.00万元，经营范围：机床、机械配件、机电产品、纸箱、建筑材料、五金交电、服装鞋帽、金银饰品、办公用品、工艺礼品（文物、象牙及其制品除外）、建材、型材、管材、卫生洁具、塑料制品、预包装食品、农副产品（国家专营专控除外）的销售。市政园林工程、公路工程、水利水电工程、园林绿化工程、城市及道路照明工程、体育场地设施工程、房屋建筑工程、凿井修井工程的设计、施工。市场调查；市政工程配套服务；商务信息咨询（不含证券、基金类咨询，不含投资、融资、担保类咨询；不含金融类咨询，不含消费储值卡等相关业务）；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品技术除外）。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年末，聊城市安云捷泰商贸有限公司资产总计30.68万元，负债总计28.96万元，所有者权益合计1.72万元。2020年度，该公司未实现营业收入，净利润为-34.41万元。

8、山东晟泓农村开发建设有限公司

山东晟泓农村开发建设有限公司成立于2018年11月30日，为发行人一级子公司，注册资本为30,000.00万元，经营范围：土地开发、整理、复垦；生态修复、土壤修复和治理；高标准农田、生态农业基地的建设；生态农业观光旅游服务；休闲农业开发服务；乡村特

色产业开发；乡村信息产业开发；农村观光旅游项目规划、建设、运营；农村基础设施建设及人居环境建设；特色小镇开发；市政工程、园林绿化工程、建筑工程、公路工程、墙体美化工程的施工。物联网技术研发及相关技术服务；农业技术开发、推广及运用；蔬菜、水果、花木、苗木、谷物的种植及销售；中药材的研发、种植及销售；农副产品（国家专营专控除外）的收购、销售；预包装食品的销售；畜禽、水产品养殖、加工及销售；有机肥、复混肥、水溶肥、微生物菌剂、土壤调理剂、复合生物肥的研发、生产及销售；配合饲料生产、销售。（上述经营项目依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，山东晟泓农村开发建设有限公司资产总计 1,151.40 万元，负债总计 217.56 万元，所有者权益合计 933.84 万元。2020 年度，该公司未实现营业收入，净利润为-3.49 万元。

9、山东葛泰环保科技有限公司

山东葛泰环保科技有限公司科技有限公司成立于 2018 年 5 月 2 日，为发行人一级子公司，注册资本为 5,000.00 万元，经营范围：环保技术研发、技术转让及相关技术咨询服务；环保工程、园林绿化工程、房屋拆除工程的施工；建筑垃圾运输；商品混凝土、路基填料、无机料、广场砖的生产、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，山东葛泰环保科技有限公司资产总计 1,800.21 万元，负债总计 0.20 万元，所有者权益合计 1,800.01 万元。2020 年度，该公司未实现营业收入，净利润为 0.01 万元。

10、聊城市安芯人工智能公共服务平台有限公司

聊城市安芯人工智能公共服务平台有限公司成立于 2019 年 8 月 30 日，注册资本 3,000 万元，法定代表人：程丽娜。注册地址：聊城市东昌府区古楼办事处西安交大科技园。经营范围：智能制造技术及相关产品、机器人技术、物联网技术、信息技术、数据技术、计算机软硬件研发、技术服务、技术咨询、技术转让；智能化工程设计、施工、技术服务；自动化设备安装、技术服务；科技项目评估服务；科技成果鉴定服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，聊城市安芯人工智能公共服务平台有限公司资产总计 4,628.54 万元，负债总计 1,414.37 万元，所有者权益合计 3,214.17 万元。2020 年度，该公司营业收入为 1.89 万元，净利润为-118.69 万元。

11、云购（聊城）电商管理有限公司

云购（聊城）电商管理有限公司成立于 2020 年 5 月 15 日，注册资本 5,000 万元，法定代表人：程丽娜。注册地址：聊城市东昌府区 1 柳园办事处花园路与陈口路路口安泰城投大厦 12 层 1203 室。经营范围：电子商务信息咨询（食品、药品、医疗器械除外）；信息系统

集成；网络科技技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；信息技术咨询服务；物流信息咨询；数据库开发和管理；广告设计、制作、代理、发布；商务信息咨询（不含期货、证券及相关业务咨询；不含金融业务咨询；不含消费储值卡等相关业务）；企业形象策划；会务会展服务；市场营销策划；图文设计；通讯工程、音响安装工程的设计、施工及维护；日用百货、家用电器、针纺织品、皮革制品、汽车摩托车配件、工艺品（文物、象牙及其制品除外）、化妆品、饰品、服装服饰、鞋帽、皮革制品、玩具、护肤用品、摄影器材、音响设备及器材、体育用品、成人用品、文化办公用品、五金交电、电子产品、通讯设备、仪器仪表、电线电缆、塑料制品、金属制品、玻璃仪器、计算机、家用电器、纺织品、初级农产品、户外用品、运动器材、健身器材的销售及网上经营。

截至 2020 年末，云购（聊城）电商管理有限公司资产总计 929.90 万元，负债总计 87.18 万元，所有者权益合计 842.72 万元。2020 年度，该公司营业收入为 195.08 万元，净利润为-202.83 万元。

12、聊城兴泰商业发展有限公司

聊城兴泰商业发展有限公司成立于 2020 年 4 月 23 日，注册资本 5,000 万元，法定代表人：穆胜民。注册地址：聊城市东昌府区 1 柳园办事处花园路与陈口路路口安泰城投大厦 12 层 1201 室。经营范围：日用百货、服装鞋帽、化妆用品、针织用品、儿童玩具、文体用品、乐器、办公用品、工艺美术品、珠宝首饰、通讯器材、家电产品、家

具、家居用品、厨卫洁具、装饰材料、健身器材、建筑材料、五金交电的销售；国内贸易代理；通讯器材、办公设备、家用电器的安装及维修；专业保洁、清洗、消毒服务；场地租赁；计算机软件开发；广告设计、代理、发布。

截至 2020 年末，聊城兴泰商业发展有限公司资产总计 22,297.79 万元，负债总计 17,303.41 万元，所有者权益合计 4,994.38 万元。2020 年度，该公司未实现营业收入，净利润为-5.62 万元。

13、聊城泰达商业运营管理有限公司

聊城泰达商业运营管理有限公司成立于 2020 年 9 月 8 日，注册资本 3,000 万元，法定代表人：李琳。注册地址：聊城市东昌府区古楼办事处湖南西路西安交大科技园 6 号楼 7 楼 A1。经营范围：一般项目：房地产评估；非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；物业管理；财务咨询；资产评估；国内贸易代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2020 年末，聊城泰达商业运营管理有限公司资产总计 1,522.00 万元，负债总计 1,480.52 万元，所有者权益合计 41.48 万元。2020 年度，该公司营业收入为 306.84 万元，净利润为-105.71 万元。

14、聊城荣联智信商业运营管理有限公司

聊城荣联智信商业运营管理有限公司成立于 2020 年 6 月 12 日，注册资本 1,000 万元，法定代表人：程丽娜。注册地址：山东省聊城

市东昌府区柳园街道办事处东昌东路 100 号金鼎购物中心二楼办公区 209 室。经营范围：网上销售：日用百货、服装鞋帽、洗涤化妆品、针纺织品、儿童玩具、文体办公用品、乐器、工艺美术品（文物、象牙及其制品除外）、金银珠宝饰品、通讯器材（不含无线电发射设备）、照相器材、家电、家具、家居用品、厨卫洁具、建筑装饰材料、健身器材、五金制品、计生用品、橡胶制品、机械设备、宠物用品、计算机软硬件及其辅助设备、汽车、电子产品（不含无线电发射设备）、初级农产品、预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、保健食品；网上贸易代理；计算机软硬件技术研发、设计；网站建设；网络技术开发；票务代理；广告设计、制作、代理、发布；场地租赁服务；企业营销策划；企业管理咨询（不含期货、证券及相关业务咨询；不含金融业务咨询；不含消费储值卡等相关业务）；信息技术咨询服务（不含期货、证券及相关业务咨询；不含金融业务咨询；不含消费储值卡等相关业务）；会务服务；家政服务。

截至 2020 年末，聊城荣联智信商业运营管理有限公司资产总计 468.17 万元，负债总计 1.43 万元，所有者权益合计 466.74 万元。2020 年度，该公司未实现营业收入，净利润为-84.26 万元。

（二）发行人合营、联营公司情况

表8-2 截至 2020 年末发行人合营公司及联营公司情况表

单位：万元、%

公司名称	注册地	经济业务性质	注册资本	经营范围	认缴出资额	持股比例	是否合并报表	核算方法
聊城创蓝网络科技有限公司	聊城市	有限责任公司	5,000.00	计算机网络工程	1,500.00	30.00	否	权益法
聊城市万汾安泰信息科技有限公司	聊城市	有限责任公司	1,000.00	计算机软硬件的技术开发	490.00	49.00	否	权益法
山东创利思源环境科技有限责任公司	聊城市	有限责任公司	20,000.00	新能源热泵空调、采暖与新风设备等	8,000.00	40.00	否	权益法
山东邦驰新能源科技发展有限公司	聊城市	有限责任公司	2,766.70	从事新能源电动汽车、电动摩托车领域内的技术开发等	1,355.70	49.00	否	权益法
聊城森安新能源汽车有限公司	聊城市	有限责任公司	10,000.00	从事新能源汽车、摩托车及零部件的技术开发	4,000.00	40.00	否	权益法
山东杭泰新能源科技发展有限公司	聊城市	有限责任公司	3,000.00	从事新能源电动汽车、电动摩托车领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务	1,470.00	49.00	否	权益法
聊城市祥泰医院管理有限公司	聊城市	有限责任公司	500.00	从事医疗、医药、领域内的技术开发、咨询、转让、技术服务；健康咨询服务	150.00	30.00	否	权益法
聊城领富股权投资基金管理有限公司	聊城市	有限责任公司	1,000.00	受托管理股权投资基金，从事股权投资管理。	300.00	30.00	否	权益法
聊城市高铁新区开发建设有限公司	聊城市	有限责任公司	2,000.00	土地储备管理、土地整治；城市基础设施建设与运营等	980.00	49.00	否	权益法
聊城嘉明城乡建设投资有限公司	聊城市	有限责任公司	50,000.00	国有资产运营；政府投融资项目管理；对城乡基础设施和重大重点工程进行投资和开发建设等。	24,500.00	49.00	否	权益法
聊城市凤凰工业园投资开发有限公司	聊城市	有限责任公司	160,000.00	园区土地开发、基础设施建设使用权转让、房地产开发、园林绿化、物业管理等。	76,800.00	48.00	否	权益法

公司名称	注册地	经济业务性质	注册资本	经营范围	认缴出资额	持股比例	是否合并报表	核算方法
聊城豪聘产业园运营管理有限公司	聊城市	有限责任公司	1,000.00	以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；物业管理；企业管理等。	300.00	30.00	否	权益法
山东聊云信息技术有限公司	聊城市	有限责任公司	30,000.00	软件开发；信息技术咨询服务、技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让等。	6,000.00	20.00	否	权益法
山东爱谱华顿电子科技有限公司	聊城市	有限责任公司	20,000.00	电子元器件与机电组件设备制造；电子元器件与机电组件设备销售；电线、电缆经营；电力设施器材制造等	9,000.00	45.00	否	权益法
山东数字城市科技有限责任公司	聊城市	有限责任公司	10,000.00	人工智能应用软件开发；人工智能基础软件开发；人工智能通用应用系统；信息系统集成服务等。	4,000.00	40.00	否	权益法
聊城市民畅城市发展有限公司	聊城市	有限责任公司	1,000.00	房地产开发；土地整理。	200.00	20.00	否	权益法
聊城国晟农村开发建设有限公司	聊城市	有限责任公司	4,000.00	以自有资金对乡村振兴示范项目投资；农业观光旅游项目规划、建设、运营；农村基础设施建设及人居环境建设等。	1,960.00	49.00	否	权益法
聊城市申泰智能科技有限公司	聊城市	有限责任公司	5,000.00	工业自动控制系统装置制造；工业机器人安装、维修；智能仓储装备销售；智能物料搬运装备销售等。	1,500.00	30.00	否	权益法
聊城市城郊水务有限公司	聊城市	有限责任公司	100.00	自来水生产与供应；污水处理及其再生利用；饮用水生产；饮用水供应等。	49.00	49.00	否	权益法

公司名称	注册地	经济业务性质	注册资本	经营范围	认缴出资额	持股比例	是否合并报表	核算方法
聊城沃夫泰生物科技有限公司	聊城市	有限责任公司	1,000.00	生物科技技术领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务等。	200.00	20.00	否	权益法
山东聊城昌元土地储备开发利用有限责任公司	聊城市	有限责任公司	50,000.00	土地整治服务；以自有资金从事投资活动；农村集体经济组织管理；智能农业管理等。	17,500.00	35.00	否	权益法
聊城市高铁智信综合服务有限公司	聊城市	有限责任公司	3,000.00	园区管理服务；会议及展览服务；信息咨询服务等。	900.00	30.00	否	权益法

公司主要参股公司情况如下：

1、聊城创蓝网络科技有限公司

聊城创蓝网络科技有限公司成立于2018年7月31日，注册资本为5,000.00万元，发行人持股比例为30.00%，经营范围为：设计制作代理发布各类广告；计算机网络工程；商务信息咨询（不含期货、证券及相关业务咨询；不含金融业务咨询；不含消费储值卡等相关业务）；企业管理咨询；文化艺术交流策划咨询（除经纪）；第二类增值电信业务中的信息服务业务（不含固定网电话信息服务和互联网信息服务）；通讯器材（无线电发射设备及卫星地面接收设施除外）、电子数码产品、机械设备及配件销售；从事计算机信息领域内的技术开发、技术服务、技术咨询（除互联网信息服务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年末，聊城创蓝网络科技有限公司资产总计963.05万元，负债总计33.23万元，所有者权益合计929.82万元。2020年度，该公司营业收入为78.68万元，净利润为10.84万元。

2、聊城市万汾安泰信息科技有限公司

聊城市万汾安泰信息科技有限公司成立于2018年7月31日，注册资本为1,000.00万元，发行人持股比例为49.00%，经营范围为：电子商务信息咨询（食品、药品、医疗器械除外）；计算机软硬件的技术开发、销售；电子产品、计算机、网络领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；信息系统集成；数据库开发和管理；广告设计、制作、代理、发布；商务信息咨询（不含期货、证券及相关业务咨询；不含金融业务咨询；不含消费储值卡等相关业务）；企业形象策划；会务会展服务；市场营销策划；图文设计；广告设备及器材、文化用品、办公用品、通讯设备（无线电发射设备及卫星地面接收设施除外）、仪器仪表、电器设备、五金交电、母婴用品、健身器材、家具、预包装食品的销售；通讯工程、音响安装工程的设计、施工及维护；网上经营日用百货、家用电器、针纺织品、皮革制品、汽车摩托车配件、工艺品（文物、象牙及其制品除外）、化妆品、饰品、服装；信息技术咨询服务；物流信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，聊城市万汾安泰信息科技有限公司资产总计 1,706.91 万元，负债总计 1,729.76 万元，所有者权益合计-22.85 万元。2020 年度，该公司营业收入为 509.43 万元，净利润为-14.17 万元。

3、山东创利思源环境科技有限责任公司

山东创利思源环境科技有限责任公司成立于 2018 年 8 月 1 日，注册资本为 20,000.00 万元，发行人持股比例为 40.00%，经营范围为：新能源热泵空调、风机盘管、采暖与新风设备、烘干设备、水（地）源热泵、空气源热泵、车载热泵空调、浅层地能利用、深层地热采暖、光伏联供系统、蓄能设备、尾水余热回收利用设备及系统、智能家居电器及电子产品、机电设备、制冷设备的研发、生产、销售、技术服务；节能环保技术和新材料的推广与利用；机电工程安装；能源合同管理；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；石油设备；石油井下工具销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，山东创利思源环境科技有限责任公司资产总计 17,222.94 万元，负债总计 668.61 万元，所有者权益合计 16,554.33 万元。2020 年度，该公司营业收入为 436.98 万元，净利润为-158.40 万元。

4、山东邦驰新能源科技发展有限公司

山东邦驰新能源科技发展有限公司成立于 2018 年 11 月 21 日，注册资本为 5,000.00 万元，发行人持股比例为 49.00%，经营范围为：

从事新能源电动汽车、电动摩托车领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；文化艺术交流与策划；赛事活动策划；展览展示服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，山东邦驰新能源科技发展有限公司资产总计 2,754.56 万元，负债总计 0.87 万元，所有者权益合计 2,753.68 万元。2020 年度，该公司未实现营业收入，净利润为-9.46 万元。

5、聊城领富股权投资基金管理有限公司

聊城领富股权投资基金管理有限公司成立于 2019 年 2 月 3 日，注册资本为 1000.00 万元，发行人持股比例为 30.00%，经营范围为：受托管理股权投资基金，从事股权投资管理。

截至 2020 年末，聊城领富股权投资基金管理有限公司资产总计 324.33 万元，负债总计 5.12 万元，所有者权益合计 319.21 万元。2020 年度，该公司营业收入为 12.16 万元，净利润为-4.28 万元。

6、聊城市城郊水务有限公司

聊城市城郊水务有限公司成立于 2020 年 5 月 18 日，注册资本为 100.00 万元，发行人持股比例为 49.00%，经营范围为：自来水生产与供应；污水处理及其再生利用；饮用水生产；饮用水供应；供水管网漏损控制；将天然水（地下水、地表水）经过蓄集、净化达到生活饮用水或其他用水标准，并向居民家庭、企业和其他用户供应的活动；自来水生产；自来水供应；自来水蓄积；城市供水；供水、排水工程施工；污水的收集；污水的处理及深度净化；城市生活污水治理和污

水处理厂的活动；城市生活污水治理和污水处理厂的活动；城市生活污水的处理；城市生活污水治理；企业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年末，聊城市城郊水务有限公司资产总计135.10万元，负债总计18.37万元，所有者权益合计116.73万元。2020年度，该公司营业收入为94.43万元，净利润为16.73万元。

7、山东聊城昌元土地储备开发利用有限责任公司

山东聊城昌元土地储备开发利用有限责任公司成立于2016年7月7日，注册资本为50,000.00万元，发行人持股比例为35.00%，经营范围为：一般项目：土地整治服务；以自有资金从事投资活动；农村集体经济组织管理；智能农业管理；乡镇经济管理服务；土壤污染治理与修复服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；休闲观光活动；生态恢复及生态保护服务；非居住房地产租赁；住房租赁；柜台、摊位出租。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

截至2020年末，山东聊城昌元土地储备开发利用有限责任公司资产总计33,682.66万元，负债总计25,941.33万元，所有者权益合计7,741.34万元。2020年度，该公司未实现营业收入，净利润为-100.41万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人设立了董事会、监事会、高级管理层等组织机构，发行人的董事会、监事会及其他机构设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》，高级管理人员的任职符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的相关规定。在公司董事会、监事会、高级管理层担任职务的公务员不存在兼职取酬的问题，其任职符合《公务员法》。

（一）发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

表8-3 截至本募集说明书签署日发行人董事会、监事会成员

姓名	职务	性别	出生年月	任职时间	是否为公务员
王孟江	董事长	男	1972.10	2017.11.07-至今	否
张蒙	董事	男	1988.3	2017.11.07-至今	否
孟君	董事	男	1978.7	2017.11.07-至今	否
张俊玲	职工董事	女	1970.3	2017.11.12-至今	否
张玉领	职工董事	男	1968.10	2017.11.12-至今	否
葛长波	监事会主席	男	1976.9	2017.11.07-至今	否
李荷	监事	女	1990.2	2017.11.07-至今	否
黄蕊	监事	女	1993.4	2017.11.07-至今	否
杨轲	职工监事	男	1990.6	2017.11.12-至今	否
刘孟真	职工监事	女	1989.9	2017.11.12-至今	否

高级管理人员

姓名	职务	性别	出生年月	任职时间
李庆军	总经理	男	1968.11-	2018.04-至今
高存明	财务总监	女	1976.11	2018.09-至今

（二）发行人董事、监事、高级管理人员简历

1、董事简历

王孟江，男，1972年出生，1996年毕业于河北农业大学土地规划与利用专业，本科学历，工学学士学位；陕西师大经济学院经济学在职研究生结业，国家注册土地估价师。历任东昌府区国土局办公室科员、东昌府区国土局任办公室主任、嘉明开发区建设局副局长、嘉明开发区建设局局长、嘉明开发区管委会副主任。现任聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司董事长。

张蒙，男，1988年出生，2011年毕业于兰州大学城乡规划专业，本科学历；2017年7月，陕西师范大学MBA毕业。2011年7月——2017年7月，就职于聊城市东昌府区财政局会计科。现任聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司董事。

孟君，男，1978年出生，毕业于山东广播电视大学财务会计专业。历任东阿县卫生防疫站助理会计师、东阿县卫生局监督科科长、东阿县食品药品监督管理局科员、聊城市食品药品监督管理局科员、东昌府区分局科员、聊城市东昌府区食品药品监督管理局科员。现任聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司董事。

张俊玲，女，1970年出生，毕业于山东经济学院。曾任职于东昌府区朱老庄乡财政所、东昌府区财政局。现任聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司董事。

张玉领，男，生于1968年，毕业于山东广播电视大学审计专业。1991年5月至2005年12月东昌府区燃料总公司；2005年12月至

2014年10月任东昌府区燃料总公司副总经理；2014年10月至2016年11月任东昌府区物资集团公司党委委员、燃料总公司副总经理、总支委员会书记；2016年12月至2017年3月东昌府区物资集团公司党委委员；2017年3月至2017年7月任东昌府区物资集团公司党委委员、工会主席。现任聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司董事。

2、监事简历

葛长波，男，1976年出生，毕业于山东聊城地区商业学校，中专学历，山东聊城大学文秘与办公自动化专业在职本科结业。曾就职于东昌府区广播电视局任职、东昌府区棚户区改造办公室。现任聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司监事长。

李荷，女，1990年出生，2012年毕业于山东省医学高等专科学校护理专业，现聊城大学本科会计学专业在读。2012年8月至2013年10月任职于北京点墨文化交流传播有限公司办公室行政助理；2013年10月至2014年12月任职于北京点墨文化交流传播有限公司人力资源部经理助理；2015年3月至2015年9月任职于聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司综合科；2015年10月至今任职于聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司财务部。现任聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司监事。

黄蕊，女，1993年出生，党员，毕业于烟台大学文经学院。2015年9月至今，就职于聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司财务部。现任聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司监事。

杨轲，男，1990年出生，毕业于聊城大学物理科学与信息工程学院电子信息科学与技术专业。曾任聊城市奥森体育产业投资发展有限公司主管。现任聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司监事。

刘孟真，女，1989年出生，2012年毕业于山东政法学院法律事务专业，2014年毕业于中国石油大学(华东)法学专业，研究生学历。历任聊城市度假区湖西联校陈屯小学教师。2015年10月至今在聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司工作。现任聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司监事。

3、高级管理人员简历

李庆军，男，1968年11月出生，毕业于浙江大学工商管理专业。1987年9月-1991年12月任职于北杨集中学教师；1991年12月-2001年9月任职于孟达房产副经理；2001年9月-2008年8月任职于精诚房地产总经理；2008年8月-2015年4月任职于鑫源泰房地产总经理。现任聊城市民安控股建设有限公司总经理及聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司总经理。

高存明，公司财务总监，1976年出生，山东师范大学会计本科学历，中国注册会计师，美国管理会计师 CMA，中级会计师。曾任中航蓝山公司财务经理，山东信莱大豆生物公司财务副总，现任聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司财务总监。

(三) 发行人董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事及高级管理人员对外兼职情况如下：

表8-4 截至本募集说明书签署日发行人董监高兼职情况

姓名	在发行人处担任职务	公司名称
张蒙	董事	聊城市清山环保科技有限公司执行董事，鹏铭（中国）融资租赁有限公司董事长兼总经理，上海木泰信息科技有限公司董事，聊城市万汾安泰信息科技有限公司董事长兼总经理，聊城市瑞昌资产运营有限公司董事长兼总经理
孟君	董事	在聊城市江泰园区运营管理有限公司执行董事，聊城市江腾园区运营管理有限公司执行董事兼总经理
张玉领	职工董事	聊城市东昌府区安华香泰装饰工程有限公司监事，山东晟泓农村开发建设有限公司执行董事兼总经理，聊城木瓜网络科技有限公司监事，山东罗克佳华科技有限公司董事
李荷	监事	鹏铭（中国）融资租赁有限公司副董事长，上海木泰信息科技有限公司监事，聊城市万汾安泰信息科技有限公司监事，聊城市瑞昌资产运营有限公司监事
黄蕊	监事	聊城市清山环保科技有限公司监事，鹏铭（中国）融资租赁有限公司监事
刘孟真	职工监事	聊城国晟农村开发建设有限公司监事长、山东葛泰环保科技有限公司监事、聊城安鑫砭业有限公司董事
李庆军	总经理	聊城市民安控股建设有限公司执行董事

（四）发行人董事、监事、高级管理人员持有发行人股权及债券情况

聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司于2018年7月19日在吉林东北亚创新金融资产交易中心有限公司发行定向融资工具3,328.00万元，由聊城市民安控股建设有限公司提供担保。

董事孟君与发行人签订认购协议，认购金额 50 万元人民币；职工董事张玉领与发行人签订认购协议，认购金额 50 万元人民币；截至本募集说明书签署日，无其他董事、监事、高级管理人员持有发行人的股权及债券情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人主营业务情况

发行人是聊城市东昌府区政府授权的国有资产运营公司，公司作为聊城市东昌府区重要的建设主体和国有资产经营主体，以保障性住房项目的拆迁安置为主营业务，承担东昌府区保障性住房项目的投融资、实施与运营。

2018-2020 年，发行人实现合并口径营业收入分别为 94,735.43 万元、165,431.80 万元和 257,510.94 万元。目前，发行人营业收入主要来源于拆迁安置收入、土地整理收入和房屋销售收入。报告期前期，拆迁安置收入和土地整理收入为最主要收入来源。2020 年，发行人拆迁安置收入占营业收入的比重分别为 82.20%；上述业务毛利润占全部营业毛利润的比重为 71.29%。2018 年和 2019 年，发行人新增房屋销售收入和混凝土销售收入以及其他各类收入，收入结构进一步多元化。

2018-2020 年，发行人营业收入和营业毛利润保持稳步增长，盈利能力稳中向好。总体来看，随着东昌府区保障房建设步伐的稳步推

进和发行人新拓业务逐渐实现收益，作为区内保障房建设的主要载体，发行人收入规模将保持稳步增长。

发行人报告期内营业收入构成情况如下：

表9-1 报告期发行人主要收入结构

单位：万元、%

项目	2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
拆迁安置	211,674.46	82.20	86,424.73	52.24	38,788.42	40.94
土地整理	-	-	55,515.55	33.56	36,643.38	38.68
商业租赁	4,088.48	1.59	5,325.27	3.22	2,551.11	2.69
房屋销售	20,284.49	7.88	2,862.92	1.73	12,148.89	12.82
混凝土销售	-	-	9,410.60	5.69	3,971.73	4.19
其他	21,463.51	8.33	5,892.73	3.56	631.90	0.67
合计	257,510.94	100.00	165,431.80	100.00	94,735.44	100.00

报告期内，发行人分别实现营业收入 94,735.43 万元、165,431.80 万元和 257,510.94 万元。2018 年度，发行人营业收入较 2017 年度增加 1,572.66 万元，增幅 1.69%，主要系 2018 年度发行人新增房屋销售收入、混凝土销售收入所致。2019 年度，发行人营业收入较 2018 年度增加 70,696.36 万元，增幅达 74.63%，主要系随着发行人棚改业务量的增加，房屋销售业务形成的收入增长较多。2020 年度，发行人营业收入较 2019 年度增加 92,079.14 万元，主要系拆迁安置收入、房屋销售收入增长较多。

发行人报告期内各业务板块毛利情况如下：

表9-2 报告期发行人主要毛利润结构

单位：万元、%

项目	2020年		2019年		2018年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
拆迁安置	28,451.96	71.29	12,595.32	48.96	4,904.60	26.69
土地整理	-	-	6,603.17	25.67	4,013.48	21.84
商业租赁	374.81	0.94	2,729.80	10.61	2,551.11	13.88
房屋销售	6,863.06	17.20	1,202.45	4.67	6,154.00	33.49
混凝土销售	-	-	1,579.89	6.14	611.51	3.33
其他	4,221.75	10.58	1,016.70	3.95	140.96	0.77
合计	39,911.58	100.00	25,727.34	100.00	18,375.67	100.00

发行人报告期内各业务板块毛利率情况如下：

表9-3 报告期发行人毛利率情况

单位：%

毛利率	2020年	2019年	2018年
拆迁安置	13.44	14.57	12.64
土地整理	-	11.89	10.95
商业租赁	9.17	51.26	100.00
房屋销售	33.83	42.00	50.65
混凝土销售	-	16.79	15.40
其他	19.67	17.25	22.31
合计	15.50	15.55	19.40

报告期内，发行人实现毛利润分别为 18,375.67 万元、25,727.34 万元和 39,911.58 万元，综合毛利率分别为 19.40%、15.55%和 15.50%。发行人毛利率呈现波动平稳趋势，2018 年毛利率较高主要是发行人新增房屋销售收入，该业务因当年销售项目地块较好，因此房屋销售价格较高，进而毛利率较高。

（二）发行人主营业务经营模式

发行人通过合法经营取得合理的投资回报，实现经营利润，同时承担相应的经营风险和法律责任，是自主经营、自负盈亏、自我发展的市场主体。

1、拆迁安置业务

(1) 拆迁业务模式

发行人按照东昌府区政府整体棚户区改造规划对拟改造区域进行拆迁安置。公司拆迁业务主要模式为东昌府区政府划定拆迁范围，发行人联合聊城市东昌府区房屋征收中心和东昌府区审计局对拆迁户的合法房屋面积进行丈量，根据东昌府区政府公布房屋征收补偿的公告文件，聊城市东昌府区房屋征收中心与拆迁户签订补偿协议，发行人根据该协议支付拆迁户补偿款。拆迁补偿款包含现金补偿款和以现金为计量基础的房屋补偿款，房屋补偿款即拆迁户产权调换房的评估货币价值。棚户区所在地的街道办事处负责组织拆迁施工，发行人根据街道办事处的申请支付拆迁工程款和拆迁经费，计入存货-项目科目。拆迁工作完成后，发行人向东昌府区财政局申报成本和收益，东昌府区财政局依据《投资建设开发协议》，按照公司实际发生成本加成10%-15%作为公司的利润，发行人据此确认拆迁收入。

(2) 安置业务模式

发行人在当地政府的授权委托下，根据东昌府区棚户区改造计划从事城市棚户区改造及保障性住房建设。安置房建设由子公司聊城市

民安控股建设有限公司负责组织完成安置房开发建设，完工后与东昌府区住建局结算，发行人据此确认安置收入。

项目立项和相关证件办在发行人名下的项目，由发行人负责项目融资及建设，即包括确定施工单位、负责工程施工过程的质量、工期、安全管理，负责项目建成后按照当地政府的安排，向当地政府或政府授权的单位完成资产交接手续。项目建设过程中，东昌府区审计局委派会计师事务所对工程支出进行审计，施工单位根据事务所出具的审计结果向发行人提交工程确认单，发行人据此支付工程款，计入存货-项目科目。

发行人作为东昌府区保障房平衡资金主体，代表东昌府区向国家开发银行山东省分行和中国农业发展银行聊城市分行申请棚户区改造项目专项贷款资金，发行人严格按照国家开发银行山东省分行和中国农业发展银行聊城市分行批准的用途合理使用监管贷款资金，建立专项贷款资金使用台账，确保专款专用。发行人用款经贷款银行审查合格后，向施工单位拨付工程借款，签订借款合同，计入其他应收款科目。施工单位按照合同约定偿还借款。

2018-2020年，发行人分别实现拆迁安置收入 38,788.42 万元、86,424.73 万元和 211,674.46 万元。报告期内拆迁安置项目收入随着完工进度有所波动。2018-2020年，发行人拆迁安置项目的毛利率分别为 12.64%、14.57%和 13.44%。

(3) 运营情况

2020年度，发行人拆迁户数1,524户。拆迁安置业务中，发生现金补偿成本10,174.26万元，房屋补偿成本86,300.88万元，共计确认收入96,475.14万元，具体情况如下表所示：

表9-4 2020年度发行人拆迁安置业务成本及收入确认情况

单位：万元、户

项目名称	拆迁户数	现金补偿	房屋补偿	确认收入
谷庄项目	112	692.13	5,929.20	6,621.33
后街项目	66	359.33	3,387.50	3,746.83
陈口项目	493	3,193.05	24,954.96	28,148.01
滨河大道项目	82	383.27	4,505.56	4,888.83
东关国际项目	771	5,546.48	47,523.66	53,070.14
合计	1,524	10,174.26	86,300.88	96,475.14

截至2020年末，公司主要在建项目预计总投资171.06亿元，已投资84.39亿元，后续尚需投入86.67亿元。

表9-5 截至2020年末公司主要在建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	计划竣工时间	总投资额	已投资额
1	东关国际片区	2024	125,400.00	75,168.72
2	王卷帽项目	2022	82,852.10	55,302.80
3	前罗项目	2021	232,050.57	151,894.69
4	图腾羡林苑片区	2022	56,700.00	31,533.98
5	鑫亚片区	2021	84,700.00	26,417.86
6	魏大庙项目	2021	56,537.10	37,578.00
7	路庄	2021	55,362.48	15,549.38
8	东姚	2022	148,369.24	9,676.91
9	缤纷日月城项目	2024	256,700.00	194,694.47
10	罗庄三期项目	2024	79,542.59	46,084.19
11	岳庄项目	2021	84,652.92	26,803.79

序号	项目名称	计划竣工时间	总投资额	已投资额
12	中通新能源产业园	2021	72,000.00	46,938.03
13	郑官屯	2022	121,808.38	57,254.78
14	付庄片区	2022	91,747.88	49,419.02
15	马官屯	2023	162,223.30	19,587.66
合计		-	1,710,646.56	843,904.28

2、土地开发整理模式

发行人对东昌府区棚户区改造项目涉及地块进行土地整理业务。

发行人筹措资金，对发行人承担的棚户区改造项目征迁后土地进行土地整理，土地整理业务具体实施由发行人委托聊城市昌泰城镇建设有限责任公司负责。每年度末，发行人对已整理土地与东昌府区财政局进行结算，东昌府区财政局按照《投资建设开发协议》的约定，根据发行人土地开发整理成本加成10%-15%拨付给发行人。

报告期内，政府支付土地整理收入36,643.38万元、55,515.55万元和0万元。土地整理收入是根据工程进度和土地出让情况来确认的，2018年的土地整理相关项目还未到确认收入的时点，导致土地整理收入有所下滑。2018年公司账面价值3.26亿元的存货中土地经聊城市国土资源局出让，共确认土地开发整理收入3.66亿元。

3、商业楼租赁业务

2018-2020年，发行人商业楼租赁收入分别为2,551.11万、5,325.27万元和4,088.48万元，占营业收入的比重分别为2.69%、3.22%和1.59%。发行人商业楼租赁收入主要来自铁塔北市场综合商业楼和孟达商务中心的租赁收入。2018年，发行人商业楼租赁收入有所下滑，主要是

由铁塔北商场综合楼租赁合同到期后尚未续签所致。2018年，发行人将孟达商务中心作为办公楼出租，每年租金4,150.00万元，租赁期限为2018年5月3日-2028年5月5日。此外公司将陈口沿街商铺、交大科技园房屋出租获得少量租赁收入。2020年发行人商业楼租赁收入下滑的原因是受疫情影响，铁塔北商场综合楼租赁合同到期后尚未续签所致。

4、房屋销售收入

2018-2020年，发行人房屋销售业务板块实现营业收入12,148.89万元、2,862.92万元和20,284.49万元，分别占比营业总收入12.82%、1.73%和7.88%。公司将新建安置房大于回迁居民所需部分的可出售房源对外销售。对于部分区位较好、可出售比例较高的项目，公司采取自建自销的方式，对新建安置房分配给回迁人员后，将可对外出售的房屋及配套设施自行对外销售。发行人自行承担项目的融资、投资建设以及销售工作。

2020年共拍卖南铁项目剩余房屋约200套，获得房屋销售收入20,284.49万元。截至2020年末，公司尚有侯营、孙庄、罗庄等在建及待结算安置项目，已投资2.02亿元，未来收入较有保障。

5、混凝土销售和其他业务

除前述主营业务板块以外，主要包括混凝土销售收入和其他业务收入，主要由新设立的子公司聊城安鑫砼业有限公司、聊城市龙安节

能建材有限责任公司、聊城市东昌府区安华香泰装饰工程有限公司等公司运营。

发行人混凝土销售业务及其他业务较2018年也有增长，2019年度分别实现营业收入9,410.60万元及5,892.73万元，占比营业总收入5.69%和3.56%；2020年分别实现营业收入0万元及21,463.51万元，占比营业总收入0%和8.33%。

八、发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业现状和前景分析

1、城市基础设施建设行业的现状和前景

（1）我国城市基础设施建设行业的发展现状

城市基础设施是国民经济发展的物质基础，是衡量投资环境的一项重要内容和提高城乡人民生活水平的基本保障，对于促进国民经济及地区经济快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、协调城市经济与社会需求共同发展的作用。城市基础设施建设行业包括城市自来水、污水处理、供气、供热、公共交通等城市公用事业，城市道路、排水、防洪、照明等市政工程等。

改革开放以来，经过三十多年的城市建设和发展，我国城市建设取得巨大成就，城市化水平不断提高；同时，我国城镇体系模式逐步完善，以大城市为中心、中小城市为骨干、小城镇为基础的多层次城镇体系也已形成。城市已成为我国经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率超过 70%。“城镇化战略”成为我国迈向现代

化第三步的重要举措，随着农业生产水平水平的提高和工业化进程的加快，我国推进城镇化的条件已渐成熟，必须不失时机地大力实施城镇化战略。由于城市基础设施建设是城市发展的基础，因此整体上说城市基础设施建设是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业。

(2) 我国城市基础设施建设行业的发展前景

随着政策和实践的发展，我国城市基础设施建设投融资体制改革在不断深入，我国城市基础设施建设已经逐步向市场化迈进，城市基础设施建设资金的来源和渠道更加多元化，从事城市基础设施建设的企业的经营实力和盈利能力也在不断增强。

根据《全国城镇体系规划（2006-2020）》，到2020年，全国总人口预计将达到14.5亿人，城镇人口达到8.1-8.4亿人，城镇化率达到56%-58%。届时，我国将转变为城镇人口占多数的城市型社会。到本世纪中期，我国将建成中等发达的现代化国家，城镇化率可望达到70%以上，城镇总人口将超过10亿人，成为一个高度城镇化的国家。由于经济稳定发展，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。

城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

(3) 聊城市基础设施建设行业现状与前景

聊城市地处山东省西部，临河南、河北，位于华东、华北、华中三大行政区交界处。代表中国商业文明的京杭大运河和代表农业文明的黄河在此交汇，贯穿中国南北的京九铁路和连接中国东西的胶济邯铁路及高速公路在此相交形成“黄金大十字”。聊城不仅起着辐射和带动鲁西经济发展的中心作用，而且也是与河南、河北等内陆省份进行经济、技术、文化交流的重要通道。聊城既可利用东部沿海的先进技术，还可利用西部省份的丰富资源，是中国重要的交通枢纽、能源基地、内陆口岸和辐射冀鲁豫交界地区的中心城市。

聊城市南北直距 138 公里，东西直距 114 公里。总面积 8,715 平方公里，总人口 578.99 万人（第六次人口普查数据）。其中，少数民族 38 个，约有 6.73 万人。市境地处黄河冲击平原，地势西南高、东北低。聊城市辖东昌府区、冠县、莘县、阳谷、东阿、茌平、高唐、经济技术开发区，代管省辖市临清市，下辖 135 个乡、镇、街道办事处。

《聊城市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要(2021-2025年)》（以下简称“聊城市十四五规划”）从聊城市实际出发，全面阐述了未来五年的发展战略、奋斗目标、重点任务和重要举措。

“十四五”时期聊城市经济社会发展的主要目标是，到 2025 年，新旧动能实现接续转换，“新时代兴聊十大工程”取得明显成效，“在鲁西大地率先崛起”的态势充分显现，让聊城市经济实力更强，发展质

效更高，生态环境更优，改革开放更深入，治理体系更完善，人民生活更美好。

“十四五”时期聊城市经济社会的发展定位是，经过5年乃至更长时间努力，以建设东引、西拓、北融“桥头堡”、冀鲁豫三省交界先进制造业基地、全国绿色优质农产品供应基地、全国重要物流枢纽城市、区域性文旅康养目的地城市等为方向，将聊城市建设成为综合实力较强、产业特色鲜明、宜居宜业宜游的冀鲁豫三省交界区域性中心城市。

“十四五”时期聊城市经济社会发展的主要任务围绕十四个“新”任务开展，包括激发创新驱动新活力、构建现代产业新体系、发展数字经济新引擎、融入循环发展新格局、打造乡村振兴新样板、拓展区域发展新空间、提升城乡发展新潜能、增强改革发展新动力、开创文化建设新局面、绘就绿色发展新画卷、建设对外开放新高地、共筑幸福和谐新生活、铸就安全发展新秩序、健全规划实施新机制。

总体看，我国的城市基础设施建设仍不能满足经济社会发展的迫切需求，国家的发展战略为城市基础设施建设提供了政策支持，城市基础设施行业的发展空间较大，行业发展前景良好。聊城市位于经济发达的山东省，借着“东融西借、跨越赶超”的重要发展契机，以及城市大规模建设、更新的现实需要，使得发行人从事的城市基础设施建设业务面临难得的发展机遇。

2、保障性住房建设现状和前景

(1) 我国保障性住房建设行业的发展现状

保障性住房建设是一项重大的民生工程，也是完善住房政策和供应体系的必然要求。2008年底，为应对国际金融危机冲击，党中央、国务院确定了进一步扩大内需、促进经济平稳较快增长的十项措施，其中第一项就是加快保障性安居工程建设。目前，我国保障性安居工程体系已初步形成，建设力度持续加大。2013-2015年，城镇保障性安居工程累计新开工2189万套，基本建成1827万套。

2015年，新开工783万套，基本建成772万套，其中棚户区改造新开工601万套，均超额完成年度目标任务。城镇保障性安居工程的大量建成，表明政府加大保障性安居工程建设力度的决心，对稳定房价和改善中低收入人群的居住条件发挥了积极作用。

2016年，全国棚户区改造、农村危房改造分别开工606.09万套、386.65万户，棚户区改造和公共租赁住房（以下简称公租房）基本建成658.58万套，分别完成当年目标任务的100.89%、123.14%和175.76%。

2017年，保障性安居工程建设继续稳步推进。全国城镇棚户区改造基本建成604万套，公租房基本建成82万套，农村地区建档立卡贫困户危房改造152.5万户。

2018年，全国保障性安居工程财政支出7372亿元，支持棚户区改造开工626万套，完成30万套公租房配套基础设施建设，完成农村危房改造190万户。

2019年，中国保障性安居工程公共财政支出2,941.16亿元，全国各类棚户区改造开工316万套，顺利完成年度目标任务，完成投资1.2万亿元。

2020年末，我国常住人口城镇化率超过60%，相较于中等发达国家80%的城镇化率，仍处于较低水平，未来城市基础设施建设仍是中国社会经济发展的重点之一。2021年3月5日，《2021年政府工作报告》对中国政府2021年工作进行了总体部署，将在棚户区改造、新型城镇化建设以及新型基建投资等方面维持较大投资规模。

(2) 我国保障性住房建设行业的发展前景

《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》指出，到2020年城镇常住人口保障房覆盖率计划从2012年的12.5%左右提升至23%。这意味着未来七年还需要满足9,000万人、相当于3,000万套的保障性住房需求，在2014-2020年，政府每年都会推动500万套左右新建保障房的建设（含棚户区改造）。在新型城镇化的大背景下，随着政府对民生的不断重视，保障房政策的不断完善，保障性住房行业将获得持续健康的发展。

(3) 聊城市保障性住房建设行业的发展现状和前景

聊城市认真贯彻执行党中央、国务院保障民生政策，积极完成保障性住房建设任务。2016年聊城市棚户区改造新开工建设2.05万套，老旧小区改造完成1.6万户，农村危房改造完成8,225户，均超额完成年度任务。2016年改造取得历史性突破，顺利完成双庙、北关、唐

庄、小东关等 50 多个片区的征迁，涉及群众 4 万多户、面积 680 多万平方米。高度重视回迁安置区建设，争取上级补助近 5 亿元，并与葛洲坝集团成功合作，进一步加快了安置房建设，东昌府区开工建设安置房近 5 万套、建成 2.8 万套、6.5 万名群众喜迁新居，棚户区改造开工完成率、货币化安置率、群众满意率等指标连续五年稳居聊城市第一。

2017 年，聊城市新型城镇化水平明显提高。全市完成住房和城乡建设投资 390 亿元，8.6 万农业转移人口和 6.1 万城中村、城边村原有居民实现市民化。棚户区改造新开工 3.5 万套、基本建成 2.8 万套，公共租赁住房基本建成 3836 套、新增实物配租 5829 套，改造老旧小区 121 个。

2018 年，聊城市完成住房城乡建设投资 377 亿元，11.5 万农业转移人口和 9.5 万城中村、城边村居民实现市民化。棚户区改造开工 4.9 万套、基本建成 2 万套，改造老旧小区 107 个。新改建鲁化路、后菜市街等道路 64 条，新开工综合管廊 10.5 公里，新增海绵城市在建面积 11.7 平方公里。第三批小城镇提升工程验收完工，创建省级美丽乡村示范村 30 个。

2019 年，聊城市聚焦聚力基础设施建设、城市品质提升、乡村振兴、双招双引等重点工作，强力推进城市建设，构建高质量发展新格局。聊城市 2019 年“全力办好十件民生实事”的任务目标包括棚户区改造开工 8,332 套、基本建成 6,029 套，改造老旧小区 40 个。

2020年，聊城市列入国家（省）计划的棚改项目开工11577套、列全省第四。改造老旧小区64个，提取1.5%土地出让收入作为老旧小区改造专项资金的做法被住建部在全国予以推广。当年，全市完成住房和城乡建设投资400亿元，房地产业和建筑业实现税收69亿元（增收2.9亿元），税收占比26.7%。

随着聊城市全域城市化进程的大力推进，聊城城市改造力度不断加大，新建配套保障性住房的需求持续增长。同时，伴随聊城经济的快速发展，聊城市政府不断加大对民生领域的投入力度，通过棚户区改造、兴建保障性住房来改善低收入水平居民的居住条件，让广大老百姓共享改革开放和国民经济发展的成果。

综上，在目前和未来较长的一个历史时期内，保障性住房建设作为改善民生问题最重要的抓手之一，行业发展空间巨大。

（二）发行人的行业地位和竞争优势

1、发行人的行业地位

发行人是聊城市东昌府区国有资产管理局所属的基础设施建设、保障性住房建设等业务的国有资产经营管理主体，承担东昌府区保障性住房项目投融资、实施和运营的职能，完成东昌府区保障性住房项目的总体规划设计、滚动投入、拆迁安置及建设等。发行人采用市场化的方式经营和管理，在城市基础设施建设和保障性住房建设领域有着举足轻重的地位和作用。

聊城市东昌府区内城市建设类国有企业除发行人外，主要包括聊城东安国有资本运营有限公司，公司经营范围包括授权范围内的资产管理与经营、基础设施投资。截至 2020 年末，聊城东安国有资本运营集团有限公司总资产 64.31 亿元，净资产 45.13 亿元，资产负债率为 29.82%，净利润为 1.63 亿元。聊城东安国有资本运营集团有限公司尚未有资本市场融资记录，东昌府区无其他与发行人构成潜在竞争的国有企业。

2、发行人的主要竞争优势

(1) 城市基础设施建设行业拥有较高的进入壁垒

城市基础设施建设行业属于关系到国计民生的基础产业，并且具有投资规模大、建设周期长、涉及范围广的特点，因而拥有较高的政策壁垒、地域壁垒和资金壁垒。行业特征有利于发行人减少行业竞争，维持较高的利润水平。随着聊城市东昌府区经济的不断发展，经济社会对城市基础设施的数量和质量要求的不断提高，公司的城市基础设施建设业务亦将逐步增长。

(2) 人才优势和管理经验

公司在长期从事城市基础设施和保障性住房建设业务过程中积累了丰富的经验，培养出一大批从业经历丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，形成了一套有效的管理制度，能为公司管理及运作提供良好的人力资本的支持。

(3) 规范的运营模式

公司具有规范的运营模式。在重大项目的选项、投资规模、资金筹措等事项决策上，均由董事会开会集体研究决定，个人无权独自决策。在资金运作上，实行分类管理、专款专用，坚持按计划、按程序、按进度、按预算，对资金运作实行全程监管。在项目管理上，坚持民主、科学决策，阳光操作。在偿债措施上，严格筹资预算和偿债预算，合理控制投融资规模，有效地防范了债务风险。在监督上，加强内部审计与外部审计监督。

（三）发行人地域经济情况

山东省经济运行稳中有进。初步核算，2020年全省生产总值（GDP）初步核算数为73,129.00亿元，按可比价格计算，比上年增长3.6%。其中，第一产业增加值5363.8亿元，增长2.7%；第二产业增加值28612.2亿元，增长3.3%；第三产业增加值39153.1亿元，增长3.9%。三次产业结构由上年的7.3：39.9：52.8调整为7.3：39.1：53.6。

聊城市地处山东省西部，临河南、河北，位于华东、华北、华中三大行政区交界处。代表中国商业文明的京杭大运河和代表农业文明的黄河在此交汇，贯穿中国南北的京九铁路和连接中国东西的胶济邯铁路及高速公路在此相交形成“黄金大十字”。聊城不仅起着辐射和带动鲁西经济发展的中心作用，而且也是与河南、河北等内陆省份进行经济、技术、文化交流的重要通道。聊城既可利用东部沿海的先进技术，还可利用西部省份的丰富资源，是中国重要的交通枢纽、能源基地、内陆口岸和辐射冀鲁豫交界地区的中心城市。

聊城市南北直距 138 公里，东西直距 114 公里。总面积 8,715 平方公里，总人口 578.99 万人（第六次人口普查数据）。其中，少数民族 38 个，约有 6.73 万人。市境地处黄河冲击平原，地势西南高、东北低。聊城市辖东昌府区、冠县、莘县、阳谷、东阿、茌平、高唐、经济技术开发区，代管省辖市临清市，下辖 135 个乡、镇、街道办事处。

（四）发行人发展规划

发行人作为东昌府区重要的投资开发建设主体，将根据东昌府区总体规划，围绕东昌府区建设的总体目标，在基础设施建设和棚户区改造等方面充分发挥自身优势，提高管理水平并加大投资力度，以适应城市快速发展的需要。公司以促进市政项目建设投融资和实现国有资产的保值增值为目标，通过市场化运营和管理，实现全面、协调的可持续发展。

未来建设项目方面，公司将重点推进城中城边村、乡镇驻地村、经济强村以及园区周边村的整体改造，实现农村基础设施城镇化、生活服务社区化以及生活方式市民化。同时，公司将继续承担东昌府区棚户区改造项目的实施。

内部管理方面，公司将不断完善各项规章制度，在公司内部逐步建立科学、规范、高效的管理机制和运行机制，切实防范企业运营风险，提高企业的经济效益与社会效益。

第五节 发行人主要财务情况

投资者在阅读下文的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报表、附注以及本次债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

发行人2018年度-2020年度财务报告根据《企业会计准则》的规定编制。经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具了中喜审字【2019】第1153号、中喜审字【2020】第01040号和中喜审字【2021】第01121号标准无保留意见的审计报告。

非经特别说明，本募集说明书中引用的财务会计数据摘自发行人财务报告及财务报表，关于发行人2018年度-2020年度财务数据均摘自经审计的财务报告。

表10-1 发行人2018-2020年主要财务指标

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
流动比率（倍）	2.69	2.41	3.36
速动比率（倍）	0.65	0.42	0.91
资产负债率（%）	70.73	73.00	69.62
应收账款周转率（次/年）	47.26	20.30	13.06
存货周转率（次/年）	0.16	0.13	0.09
总资产周转率（次/年）	0.12	0.10	0.07
净资产收益率（%）	4.17	4.11	4.86
总资产收益率（%）	1.17	1.16	1.60

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

- 3、资产负债率=总负债/总资产
 4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
 5、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额
 6、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额
 7、主营业务利润率=(主营业务收入-主营业务成本-营业税金及附加)/主营业务收入
 8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额(扣除少数股东权益)
 9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

一、发行人财务数据

表10-2 发行人最近三年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	81,089.88	31,467.97	133,683.61
应收票据及应收账款	1,928.19	9,041.99	7,254.59
预付款项	114,960.55	32,433.70	5,873.70
其他应收款	261,729.65	173,450.08	195,782.09
存货	1,530,125.13	1,257,352.70	963,737.88
持有待售资产	2,804.19		
其他流动资产	23,771.90	17,272.59	14,795.22
流动资产合计	2,016,409.50	1,521,019.02	1,321,127.09
非流动资产：			
可供出售金融资产	42,090.77	34,968.76	25,213.76
长期股权投资	174,682.01	5,046.54	1,285.91
投资性房地产	188,740.09	168,013.41	137,763.18
固定资产	37,490.83	11,351.19	7,035.57
在建工程	1,293.67	3,309.09	2,120.64
生产生物资产			
无形资产	25,494.23	34.46	4.78
长期待摊费用	1,157.46	815.17	1,607.04
其他非流动资产	-	13,464.48	3,416.38
非流动资产合计	470,949.06	237,003.10	178,447.24
资产总计	2,487,358.55	1,758,022.13	1,499,574.33
流动负债：			
短期借款	19,200.00	36,621.00	18,000.00
应付票据	3,000.00	1,000.00	-
应付账款	112,010.73	223,925.97	210,753.10

项目	2020年末	2019年末	2018年末
预收款项	351,802.23	199,018.99	76,423.10
应付职工薪酬	184.49	113.44	219.38
应交税费	6,537.40	2,204.63	346.08
其他应付款	256,168.28	167,339.77	86,959.54
流动负债合计	748,903.14	630,223.80	392,701.19
非流动负债：			
长期借款	598,679.27	436,487.70	437,683.12
应付债券	255,637.38	102,437.97	126,806.14
长期应付款	156,037.77	114,177.85	86,753.81
非流动负债合计	1,010,354.42	653,103.52	651,243.07
负债合计	1,759,257.55	1,283,327.32	1,043,944.26
股东权益：			
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	308,121.13	80,626.11	80,626.11
盈余公积	26,752.93	26,751.80	26,595.39
未分配利润	288,730.44	262,464.15	243,517.54
归属于母公司股东权益合计	723,604.50	469,842.06	450,739.04
少数股东权益	4,496.50	4,852.74	4,891.03
所有者权益合计	728,101.00	474,694.80	455,630.07
负债和股东权益总计	2,487,358.55	1,758,022.13	1,499,574.33

表10-3 发行人最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	257,510.94	165,431.80	94,735.44
二、营业总成本	236,426.04	156,614.47	85,909.62
其中：营业成本	217,599.36	139,704.46	76,359.77
税金及附加	2,039.43	2,546.45	359.96
销售费用	1,291.79	1,497.64	1,454.77
管理费用	9,802.70	8,321.20	5,804.62
财务费用	5,692.76	4,544.72	1,930.50
资产减值损失	-3.47	-	-
加：公允价值变动损益	-	-	-
投资收益	-103.49	271.51	-14.10
资产处置收益	-	-	-
其他收益	9,428.70	11,938.25	13,980.58

项目	2020年度	2019年度	2018年度
三、营业利润	30,406.64	21,027.10	22,792.31
加：营业外收入	13.20	1.41	0.14
减：营业外支出	30.02	64.12	1,075.98
四、利润总额	30,389.82	20,964.38	21,716.47
减：所得税费用	5,509.62	2,068.65	330.24
五、净利润	24,880.20	18,895.73	21,386.23
其中：归属于母公司所有者的净利润	24,943.35	19,103.02	21,410.97
少数股东损益	-63.15	-207.29	-24.74
六、其他综合收益的税后净额：	-	-	-
七、综合收益总额：	24,880.20	18,895.73	21,386.23
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	24,943.35	19,103.02	21,410.97
归属于少数股东的综合收益总额	-63.15	-207.29	-24.74

表10-4 发行人最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	416,567.54	291,779.96	97,364.17
收到的税费返还	157.95	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	14,820.46	93,613.74	15,256.50
经营活动现金流入小计	431,545.95	385,393.70	112,620.67
购买商品、接受劳务支付的现金	637,966.76	421,701.54	176,884.94
支付给职工以及为职工支付的现金	2,764.87	1,737.49	920.30
支付的各项税费	9,066.11	1,929.55	6,487.59
支付其他与经营活动有关的现金	3,205.44	2,708.78	10,505.35
经营活动现金流出小计	653,003.17	428,077.36	194,798.18
经营活动产生的现金流量净额	-221,457.23	-42,683.66	-82,177.51
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	2,206.20	5,200.00	-

项目	2020年度	2019年度	2018年度
取得投资收益收到的现金	39.16	428.68	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	31,548.33	30,147.90	9,408.00
投资活动现金流入小计	33,793.69	35,776.58	9,408.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,668.27	53,954.71	75,724.82
投资支付的现金	12,671.96	18,872.81	5,513.76
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	8,001.01	34,200.00	34,836.84
投资活动现金流出小计	33,341.25	107,027.52	116,075.41
投资活动产生的现金流量净额	452.44	-71,250.94	-106,667.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	1,841.00	169.00	310.57
取得借款收到的现金	1,282.00	127,381.00	143,084.23
发行债券收到的现金	377,970.00	-	3,328.00
收到其他与筹资活动有关的现金	99,100.00	119,490.00	99,600.00
筹资活动现金流入小计	478,911.00	247,040.00	246,322.80
偿还债务支付的现金	76,212.42	133,955.42	12,121.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51,397.08	31,108.36	25,963.51
支付其他与筹资活动有关的现金	73,574.81	85,357.26	14,470.12
筹资活动现金流出小计	201,184.30	250,421.05	52,554.73
筹资活动产生的现金流量净额	277,726.70	-3,381.05	193,768.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	56,721.91	-117,315.64	4,923.14

项目	2020年度	2019年度	2018年度
加：期初现金及现金等价物余额	16,367.97	133,683.61	128,760.47
六、期末现金及现金等价物余额	73,089.88	16,367.97	133,683.61

表10-5 发行人最近三年末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：			
货币资金	53,494.63	11,610.06	28,643.03
应收票据	-	-	-
应收账款	-	-	2,766.00
预付款项	2,986.93	1,212.04	5.55
其他应收款	309,267.45	193,390.26	453,555.38
存货	638,335.32	637,393.96	558,116.90
其他流动资产	9,335.00	2,720.88	4,187.41
一年内到期的非流动资产	2,804.19		
流动资产合计	1,016,223.52	846,327.20	1,047,274.27
非流动资产：			
可供出售金融资产	41,502.01	34,430.00	24,675.00
持有至到期投资	-	-	-
长期股权投资	495,302.83	314,120.75	21,315.01
投资性房地产	188,740.09	168,013.41	137,763.18
固定资产	22,468.11	6,725.71	2,582.47
在建工程	-	-	-
无形资产	528.43	30.81	-
长期待摊费用	993.88	815.17	1,575.29
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产		13,464.48	3,416.38
非流动资产合计	749,535.35	537,600.33	191,327.32
资产总计	1,765,758.87	1,383,927.53	1,238,601.59
流动负债：			
短期借款	4,000.00	27,221.00	-
应付票据	3,000.00	1,000.00	-
应付账款	87,741.42	210,373.92	207,261.77
预收款项	25,697.08	29,266.94	16,519.47
应付职工薪酬	101.11	76.76	50.33
应交税费	53.27	35.88	35.91
其他应付款	133,628.14	139,065.09	40,464.77

项目	2020年末	2019年末	2018年末
一年内到期的非流动负债		-	-
流动负债合计	254,221.02	407,039.59	264,332.25
非流动负债：			
长期借款	528,974.27	363,657.70	363,188.12
应付债券	241,207.50	102,437.97	126,806.14
长期应付款	93,456.97	63,329.42	38,376.28
非流动负债合计	863,638.75	529,425.09	528,370.55
负债合计	1,117,859.77	936,464.68	792,702.80
所有者权益：			
股本	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	280,369.77	79,944.85	79,944.85
盈余公积	26,752.93	26,751.80	26,595.39
未分配利润	240,776.40	240,766.20	239,358.55
股东权益合计	647,899.10	447,462.85	445,898.79
负债和股东权益总计	1,765,758.87	1,383,927.53	1,238,601.59

表10-6 发行人最近三年母公司利润表

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	100,425.43	83,968.00	78,084.75
其中：营业成本	87,760.80	71,657.06	66,545.21
税金及附加	1,126.51	685.50	7.92
销售费用	15.09	51.25	1,178.76
管理费用	6,735.86	6,470.08	5,087.12
财务费用	4,661.32	3,800.82	2,628.21
资产减值损失	-	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-88.23	271.53	-14.09
其他收益	-	-	13,980.58
二、营业利润	37.61	1,574.83	16,604.02
加：营业外收入	3.72	-	-
减：营业外支出	30.00	10.77	33.30
三、利润总额	11.33	1,564.06	16,570.73
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	11.33	1,564.06	16,570.73
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	11.33	1,564.06	16,570.73

表10-7 发行人最近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	96,855.57	100,018.41	79,952.64
收到其他与经营活动有关的现金	833.96	37,765.60	14,540.61
经营活动现金流入小计	97,689.54	137,784.00	94,493.25
购买商品、接受劳务支付的现金	180,137.25	128,823.02	91,908.19
支付给职工以及为职工支付的现金	761.73	686.92	491.13
支付的各项税费	1,117.74	1,024.10	19.10
支付其他与经营活动有关的现金	107,752.44	1,969.96	22,183.55
经营活动现金流出小计	289,769.17	132,504.00	114,601.98
经营活动产生的现金流量净额	-192,079.63	5,280.00	-20,108.72
二、投资活动产生的现金流量：			
收到其他与投资活动有关的现金	2,206.20	5,200.00	9,408.00
取得投资收益收到的现金	39.16	428.68	-
收到其他与投资活动有关的现金	27,038.60	28,021.51	-
投资活动现金流入小计	29,283.96	33,650.19	9,408.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,168.20	50,688.48	74,497.94
投资支付的现金	26,873.94	31,243.70	39,650.20
支付的其他与投资活动有关的现金	8,000.00	4,100.00	28,260.00
投资活动现金流出小计	40,042.14	86,032.18	142,408.14
投资活动产生的现金流量净额	-10,758.18	-52,381.99	-133,000.14
三、筹资活动产生的现金流量：			

项目	2020年度	2019年度	2018年度
吸收投资收到的现金	559.00		
取得借款收到的现金	349,970.00	117,981.00	85,384.23
发行债券收到的现金	-	-	3,328.00
收到其他与筹资活动有关的现金	73,100.00	116,350.00	52,000.00
筹资活动现金流入小计	423,629.00	234,331.00	140,712.23
偿还债务支付的现金	73,087.42	114,290.42	9,916.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	38,017.75	24,824.70	17,571.98
支付其他与筹资活动有关的现金	71,701.45	69,246.86	14,262.52
筹资活动现金流出小计	182,806.62	208,361.99	41,750.60
筹资活动产生的现金流量净额	240,822.38	25,969.01	98,961.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	37,984.57	-21,132.98	-54,147.24
加：期初现金及现金等价物余额	7,510.06	28,643.03	82,790.27
六、期末现金及现金等价物余额	45,494.63	7,510.06	28,643.03

二、发行人运营能力分析

（一）概述

发行人是聊城市东昌府区政府授权的国有资产运营公司，公司作为聊城市东昌府区重要的建设主体和国有资产经营主体，以保障性住房的拆迁安置为主营业务，承担东昌府区保障性住房的投融资、实施与运营，在东昌府区城市基础设施建设中处于主导地位。

截至2020年12月31日，发行人资产总额为248.74亿元，负债总额为175.93亿元，所有者权益（含少数股东权益）合计为72.81亿元，资产负债率70.73%。2020年实现营业收入合计25.75亿元，净

利润 2.49 亿元，近三年平均净利润为 2.17 亿元。通过上述财务数据可以看出，发行人资产规模较大、盈利能力较强、能够为本次债券按时还本付息提供可靠的保证。

（二）营业收入及成本分析

表10-8 报告期发行人营业收入结构

单位：万元、%

项 目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
拆迁安置	211,674.46	82.20	86,424.73	52.24	38,788.42	40.94
土地整理	-	-	55,515.55	33.56	36,643.38	38.68
商业租赁	4,088.48	1.59	5,325.27	3.22	2,551.11	2.69
房屋销售	20,284.49	7.88	2,862.92	1.73	12,148.89	12.82
混凝土销售	-	-	9,410.60	5.69	3,971.73	4.19
其他	21,463.51	8.33	5,892.73	3.56	631.90	0.67
合 计	257,510.94	100.00	165,431.80	100.00	94,735.44	100.00

报告期内，发行人实现合并口径营业收入分别为 94,735.44 万元、165,431.80 万元和 257,510.94 万元。目前，发行人营业收入主要来源于拆迁安置收入。2020 年，发行人拆迁安置收入占营业收入的比重分别为 82.20%；上述业务毛利润占全部营业毛利润的比重为 71.29%。2020 年，发行人拆迁安置收入 211,674.46 万元、房屋销售收入 20,284.49 万元、以及其他各类收入，收入结构进一步多元化。

1、拆迁安置收入

报告期内，发行人拆迁安置收入分别为 38,788.42 万元、86,424.73 万元和 211,674.46 万元，占营业收入的比重分别为 40.94%、52.24%

和 82.20%，是发行人主要业务板块之一。报告期内，发行人拆迁安置收入随当年项目完工进度的不同而有所波动。

随着发行人多元化经营的开展，拆迁安置收入在发行人营业收入中的比重有所降低，但仍保持在重要地位。未来随着发行人在建棚户区改造项目的不断推进以及规划拟建项目的逐步落实，发行人的拆迁安置收入的持续性和规模将得到进一步保障。

2、土地整理收入

报告期内，发行人土地整理收入分别为36,643.38万元、55,515.55万元和0万元，占营业收入的比重分别为38.68%、33.56%和0%。发行人对东昌府区棚户区改造项目涉及地块进行土地整理业务。发行人筹措资金，对发行人承担的棚户区改造项目征迁后土地进行土地整理，土地整理业务具体实施由发行人委托聊城市昌泰城镇建设有限责任公司负责。每年度末，发行人对已整理土地与东昌府区财政局进行结算，东昌府区财政局按照《投资建设开发协议》的约定，根据发行人土地开发整理成本加成10%-15%拨付给发行人。土地整理收入是根据工程进度和土地出让情况来确认的，2018年的土地整理相关项目还未到确认收入的时点，导致土地整理收入有所下滑。

3、商业租赁收入

报告期内，发行人商业楼租赁收入分别为2,551.11万、5,325.27万元和4,088.48万元，占营业收入的比重分别为2.69%、3.22%和1.59%。

发行人商业楼租赁收入主要来自铁塔北市场综合商业楼和孟达商务中心的租赁收入。2018年，发行人商业楼租赁收入有所下滑，主要是由铁塔北商场综合楼租赁合同到期后尚未续签所致。2018年，发行人将孟达商务中心作为办公楼出租，每年租金4,150.00万元，租赁期限为2018年5月3日-2028年5月5日。此外公司将陈口沿街商铺、交大科技园房屋出租获得少量租赁收入。2020年发行人商业楼租赁收入下滑的原因是受疫情影响，孟达商务中心以及铁塔北商场综合楼租赁合同到期后尚未续签所致。

4、房屋销售收入

2018年度，发行人新增房屋销售收入，2018-2020年，房屋销售收入金额分别为12,148.89万元、2,862.92万元和20,284.49万元，占营业收入的比重分别为12.82%、1.73%和7.88%，呈大幅增长趋势。2018年度，发行人房屋销售收入主要来自公司将新建安置房大于回迁居民所需部分的可出售房源对外销售。2020年度，发行人房屋销售收入较上一年度增加17,421.57万元，同比增长608.52%，主要系回购棚改房屋收入增加所致。

5、其他收入

2018年度，发行人新增混凝土销售收入，主要由发行人历史子公司聊城安鑫砼业有限公司负责经营。2018-2020年，混凝土销售收入金额分别为3,971.73万元、9,410.60万元和0万元，占营业收入的比

重分别为 4.19%、5.69%和 0%。2020 年发行人混凝土销售收入为 0 主要系聊城安鑫砼业有限公司不再纳入发行人合并范围所致。

2018-2020 年，发行人其他业务收入金额分别为 631.90 万元、5,892.73 万元和 21,463.51 万元，占营业收入的比重分别为 0.67%、3.56%和 8.33%，为钢材销售收入、黑面粉销售收入、咨询费收入、委托拆迁评估收入等，主要由新设立的子公司鹏铭（中国）融资租赁有限公司、聊城市龙安节能建材有限责任公司、聊城市东昌府区安华香泰装饰工程有限公司等实现经营收入。

表10-9 报告期发行人营业成本结构

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
拆迁安置	183,222.50	84.20	73,829.41	52.85	33,883.81	44.37
土地整理	-	-	48,912.38	35.01	32,629.91	42.73
商业租赁	3,713.67	1.71	2,595.47	1.86	3,360.22	4.40
房屋销售	13,421.43	6.17	1,660.47	1.19	-	-
混凝土销售	-	-	7,830.71	5.61	5,994.89	7.85
其他	17,241.76	7.92	4,876.03	3.49	490.94	0.64
合计	217,599.36	100.00	139,704.46	100.00	76,359.77	100.00

报告期内，发行人营业成本分别为 76,359.77 万元、139,704.46 万元和 217,599.36 万元。营业成本金额与营业收入同趋势变动。

报告期内，发行人营业收入和营业毛利润保持稳步增长，盈利能力稳中向好。总体来看，随着东昌府区保障房建设步伐的稳步推进和发行人新拓业务逐渐实现收益，作为区内保障房建设的主要载体，发行人收入规模将保持稳步增长。

（三）偿债能力分析

表10-10 报告期发行人主要偿债能力指标

单位：万元、%

项目	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产	2,016,409.50	1,521,019.02	1,321,127.09
流动负债	748,903.14	630,223.80	392,701.19
净利润	24,880.20	18,895.73	21,386.23
资产负债率	70.73	73.00	69.62
流动比率	2.69	2.41	3.36
速动比率	0.65	0.42	0.91
利息保障倍数	0.88	1.11	1.12
利息偿付率	100.00	100.00	100.00

从短期偿债指标来看，发行人2018年度至2020年年度流动比率分别为3.36、2.41和2.69，速动比率为0.91、0.42和0.65，报告期内，流动比率和速动比率呈下降趋势，主要系流动负债相较流动资产增幅较大所致。发行人流动负债增加主要系应付的拆迁安置补偿款及预收的交房手续费增加所致。总体上看，其短期偿债指标处于正常水平，符合发行人业务开展特征，其经营状况良好，流动资产对流动负债的覆盖程度较好。

从长期偿债指标来看，发行人2018年度至2020年度的资产负债率分别为69.62%、73.00%和70.73%。近年来，发行人资产负债率有所上升，主要受新开工项目较多导致融资增加和承接政府棚改专项债券资金增加所致。整体来看发行人资产负债水平维持在可控范围内。总体

来看，发行人对利息覆盖能力维持在较高的水平，偿还借款利息的能力较强。

从贷款偿还率来看，发行人自成立以来，始终按期偿还相关债务。发行人经营状况良好，且具有较好的发展前景，在生产经营过程中，发行人与商业银行等金融机构建立了长期的良好合作关系，贷款到期均能按时偿付，从未出现逾期情况，具有良好的资信水平。

（四）营运指标分析

表10-11 报告期发行人主要营运能力指标

单位：万元、次/年

项 目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
业务总收入	257,510.94	165,431.80	94,735.44
应收账款周转率	47.26	20.30	13.06
存货周转率	0.16	0.13	0.09
总资产周转率	0.12	0.10	0.07

2018年度至2020年度，发行人营业总收入分别为94,735.44万元、165,431.80万元和257,510.94万元，保持稳定增长，盈利能力稳中向好。未来随着东昌府区保障房建设步伐的稳步推进和发行人新拓业务逐渐实现收益，作为区内保障房建设的主要载体，发行人主营业务收入有望保持稳定增长。

2018年度至2020年度，发行人应收账款周转率分别为13.06次/年、20.30次/年和47.26次/年。报告期内，发行人应收账款周转率大幅提升，系当年营业收入增幅大于应收账款增幅所致。

2018年度至2020年度,发行人的存货周转率分别为0.09次/年、0.13次/年和0.16次/年;总资产周转率分别为0.07次/年、0.10次/年和0.12次/年。发行人存货周转率和总资产周转率保持基本稳定。

总体而言,由于发行人所处的行业主要为城市基础设施建设行业,其行业特点是投资数额大、建设周期长、资金回收期也较长,同时考虑到公司的区域垄断性特点,其存货周转率、固定资产周转率、总资产周转率等营运能力指标总体上处于一个较为合理的水平,公司的营运风险处于较低水平。

(五) 盈利能力分析

表10-12 报告期发行人主要盈利能力指标

单位:万元、%

项 目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	257,510.94	165,431.80	94,735.44
营业成本	217,599.36	139,704.46	76,359.77
毛利润	39,911.58	25,727.34	18,375.67
补贴收入	9,428.70	11,938.25	13,980.58
净利润	24,880.20	18,895.73	21,386.23
主营业务利润率	14.81	14.01	19.02
净资产收益率	4.17	4.11	4.86
总资产收益率	1.17	1.16	1.60

2018-2020年,发行人的营业收入分别为94,735.44万元、165,431.80万元和257,510.94万元。2018年度,发行人营业收入较2017年度增加1,572.66万元,增幅1.69%,主要系2018年度发行人

新增房屋销售收入、混凝土销售收入等所致。2019年度，发行人营业收入较2018年度增加70,696.36万元，增幅达74.63%，主要系随着发行人棚改业务量的增加，拆迁安置业务形成的收入增长较多。2020年度，发行人营业收入较2019年度增加92,079.14万元，增幅达55.66%，主要系随着发行人棚改业务量的增加，拆迁安置业务形成的收入增长较多。

2018-2020年，发行人的营业成本分别为76,359.77万元、139,704.46万元和217,599.36万元；毛利润分别为18,375.67万元、25,727.34万元和39,911.58万元；毛利率分别为19.40%、15.55%和15.50%。2018年毛利润较2017年增长62.96%，在营业收入基本保持稳定增长的情况下，主要系毛利率较高的房屋销售以及商业租赁业务占比较高。报告期内，发行人主营业务收入主要来源于拆迁安置、土地整理、商业租赁、房屋销售、混凝土销售等，其中拆迁安置及土地整理收入占比相对较高。发行人业务呈现多元化发展趋势，拆迁安置及土地整理项目的稳定增长为发行人主营收入提供保障，2018年新增的房屋销售及商业租赁收入拓宽了发行人利润来源，使利润构成进一步多元化。发行人毛利率整体保持合理水平，公司盈利能力较强。

2018-2020年，发行人的净利润分别为21,386.23万元、18,895.73万元和24,880.20万元，报告期内净利润基本保持稳定。报告期内，补贴收入分别为13,980.58万元、11,938.25万元和9,428.70万元，对公司利润总额贡献较大。

2018-2020年，发行人的净资产收益率分别为4.86%、4.11%和4.17%；总资产收益率分别为1.60%、1.16%和1.17%。由于发行人总资产和净资产增长速度较快，因此总资产收益率和净资产收益率整体呈现下降趋势。

总体看来，发行人作为聊城市东昌府区国有资产管理局所属的基础设施建设、保障性住房建设等业务的国有资产经营管理主体，承担东昌府区保障性住房项目投融资、实施和运营的职能，完成东昌府区保障性住房项目的总体规划设计、滚动投入、拆迁安置及建设等。此外，作为区域内基础设施项目投资建设的重要载体，发行人占据市场主导地位，相对稳定，拥有长期稳定的收入来源。发行人业务处于增长期，且拥有良好的净利润水平，体现了较好的成长性和盈利能力。

三、发行人资产情况分析

发行人自成立以来，通过持续稳健的生产经营活动，经营业绩不断提高，资产规模不断壮大，保持了快速健康的发展势头，截至2020年末，发行人总资产达2,487,358.55万元，其中流动资产合计2,016,409.50万元，净资产达470,949.06万元。

表10-13 发行人2018-2020年末资产构成情况

单位：万元、%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	81,089.88	3.26	31,467.97	1.79	133,683.61	8.91
应收票据及应收账款	1,928.19	0.08	9,041.99	0.51	7,254.59	0.48
预付款项	114,960.55	4.62	32,433.70	1.84	5,873.70	0.39

项 目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
其他应收款	261,729.65	10.52	173,450.08	9.87	195,782.09	13.06
存货	1,530,125.13	61.52	1,257,352.70	71.52	963,737.88	64.27
持有待售资产	2,804.19	0.11	-	-	-	-
其他流动资产	23,771.90	0.96	17,272.59	0.98	14,795.22	0.99
流动资产合计	2,016,409.50	81.07	1,521,019.02	86.52	1,321,127.09	88.10
可供出售金融资产	42,090.77	1.69	34,968.76	1.99	25,213.76	1.68
长期股权投资	174,682.01	7.02	5,046.54	0.29	1,285.91	0.09
投资性房地产	188,740.09	7.59	168,013.41	9.56	137,763.18	9.19
固定资产	37,490.83	1.51	11,351.19	0.65	7,035.57	0.47
在建工程	1,293.67	0.05	3,309.09	0.19	2,120.64	0.14
生产生物资产	-	-	-	-	-	-
无形资产	25,494.23	1.02	34.46	0.00	4.78	0.00
长期待摊费用	1,157.46	0.05	815.17	0.05	1,607.04	0.11
其他非流动资产	-	-	13,464.48	0.77	3,416.38	0.23
非流动资产合计	470,949.06	18.93	237,003.10	13.49	178,447.24	11.90
资产总计	2,487,358.55	100.00	1,758,022.13	100.00	1,499,574.33	100.00

报告期内发行人资产结构总体保持稳定，资产主要以流动资产为主。2018-2020 年末，发行人的资产总计分别为 1,499,574.33 万元、1,758,022.13 万元和 2,487,358.55 万元。近三年发行人资产总额快速增长，主要是由于发行人作为聊城市东昌府区保障安置性住房项目建设的投融资主体，随着工程施工的不断推进，公司存货资产逐步增加。

（一）流动资产

流动资产构成发行人资产的主体部分，2018-2020 年末，发行人的流动资产分别为 1,321,127.09 万元、1,521,019.02 万元和 2,016,409.50 万元，占总资产的比例分别为 88.10%、86.52%和 81.07%。

截至 2020 年末，发行人的流动资产主要由存货、其他应收款、预付款项构成，其金额分别为 1,530,125.13 万元、261,729.65 万元和 114,960.55 万元，分别占总资产的 81.07%、10.52%以及 4.62%。

1、货币资金

2018-2020 年末，发行人的货币资金余额分别为 133,683.61 万元、31,467.97 万元和 81,089.88 万元，占总资产的比重分别为 8.91%、1.79% 和 3.26%。截至 2020 年末，发行人的现金合计 18.39 万元，银行存款合计 73,071.49 万元，其他货币资金合计 8,000.00 万元。2019 年末，发行人货币资金较 2018 年末减少 102,215.64 万元，下降 76.46%，主要系工程项目陆续开展，发行人工程款支出货币资金所致；2020 年末，发行人货币资金较 2019 年末增加 49,621.91 万元，增幅 157.69%，主要系发行人为开展业务增加融资所致。

表10-14 发行人货币资金明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
现金	18.39	27.72	16.78
银行存款	73,071.49	16,340.25	133,666.83
其他货币资金	8,000.00	15,100.00	-
合计	81,089.88	31,467.97	133,683.61

2、应收账款

2018-2020 年末，发行人的应收账款余额分别为 7,254.59 万元、9,041.99 万元和 1,855.19 万元，占总资产的比例分别为 0.48%、0.51% 和 0.07%。2018 年末，发行人应收账款较 2017 年末增加 7,254.59 万元，主要系新增应收聊城市东昌府区人民政府办公室房屋租赁款、应

收中建八局第一建设有限公司、中国建筑第二工程局有限公司等公司混凝土款等；2019年末，发行人应收账款较2018年末增加1,787.39万元，增幅24.64%，主要系新增应收中国建筑第二工程局有限公司、中建八局第一建设有限公司等公司混凝土款等。2020年末，发行人应收账款较2019年末减少7,186.79万元，降幅79.48%，主要系中国建筑第二工程局有限公司当年回款1,598.79万元所致。

截至2020年末，发行人应收账款账龄均在2年以内，发行人应收账款管理水平较好，其中金额较大的应收账款项明细如下：

表10-15 发行人大额应收账款明细

单位：万元、%

单位	金额	比例	备注
中国建筑第二工程局有限公司	254.25	13.70	货款
聊城市东昌府区沙镇人民政府	200.90	10.83	污水处理费
聊城安鑫砼业有限公司	200.03	10.78	货款
聊城市东昌府区堂邑镇人民政府	138.20	7.45	污水处理费
山东聊建集团有限公司	123.37	6.65	货款
合计	916.74	49.41	-

报告期内，发行人对以上大额应收账款回款情况正常，应收账款为与发行人业务相关的混凝土款，账龄为一年以内或一至二年内，回款情况正常，预计回款时间为一年内，不存在违规或无法回收的情形。

截至2020年末，发行人对政府部门的应收账款明细如下：

表10-16 发行人对政府部门的应收账款明细

单位：万元、%

单 位	金 额	占应收账款余额比例	备 注
聊城市东昌府区沙镇镇人民政府	200.90	10.83	污水处理费
聊城市东昌府区柳园街道办事处	42.00	2.26	污水处理费
聊城市东昌府区古楼街道办事处	42.00	2.26	污水处理费
聊城市东昌府区斗虎屯镇人民政府	29.28	1.58	污水处理费
聊城市东昌府区侯营镇人民政府	34.80	1.88	污水处理费
聊城市东昌府区堂邑镇人民政府	138.20	7.45	污水处理费
聊城市东昌府区张炉集镇人民政府	39.70	2.14	污水处理费
聊城市东昌府区郑家镇人民政府	80.75	4.35	工程款
聊城市东昌府区道口铺街道办事处	6.00	0.32	工程款
聊城市东昌府区新区街道办事处	10.00	0.54	工程款
合 计	623.63	33.62	-

3、预付款项

2018-2020年末，发行人的预付款项余额分别为5,873.70万元、32,433.70万元和114,960.55万元，占总资产的比重分别为0.39%、1.84%和4.62%。2018年末，发行人预付款项较2017年末减少54,377.70万元，降幅为90.25%，主要系预付聊城市昌泰城镇建设有限责任公司土地整理款结转所致。2019年末，发行人预付款项较2018年末增加26,560.00万元，增长452.19%，主要系新增预付山东聊建第四建设有限公司、山东聊建第一建设有限公司、聊城莱柯智能机器人有限公司等公司棚改项目工程款所致；2020年末，发行人预付款项较2019年末增加82,526.85万元，增幅254.45%，主要系增加预付中国葛洲坝集团三峡建设工程有限公司工程款所致。2020年末，公司预付款项前五名客户及账龄情况如下：

表10-17 预付款项前五名单位情况

单位：万元、%

单 位	金 额	账面余额	比 例	款项性质
中国葛洲坝集团三峡建设工程有限公司	非关联方	65,718.38	57.17	工程款
山东聊建第四建设有限公司	非关联方	19,539.53	17.00	工程款
山东民丰市政工程有限公司	非关联方	5,000.00	4.35	工程款
山东宇通路桥集团有限公司东昌府区分公司	非关联方	5,000.00	4.35	工程款
聊城华瑞电气有限公司	非关联方	3,087.30	2.69	工程款
合 计	-	98,345.21	85.56	-

4、其他应收款

2018-2020 年末，发行人的其他应收款主要为棚改专项借款和资金拆借款，余额分别为 195,782.09 万元、173,450.08 万元和 261,729.65 万元，占总资产的比重分别为 13.06%、9.87%和 10.52%。2018 年末，发行人其他应收款较 2017 年末增加 20,029.98 万元，增长 11.40%，主要系新增应收聊城市昌泰城镇建设有限责任公司等项目借款增加所致。2019 年末，发行人其他应收款较 2018 年末减少 22,332.01 万元，下降 11.41%，主要系对山东金柱集团有限公司和聊城弘泰置业有限公司的其他应收款减少所致；2020 年末，发行人其他应收款较 2019 年末增加 88,279.58 万元，增幅 50.90%。最近三年末，发行人其他应收款主要为应收山东金柱集团有限公司、聊城弘泰置业有限公司的棚改专项款，应收聊城民安融富置业有限公司土地保证金，及应收聊城东安国有资本运营集团有限公司、聊城市昌泰城镇建设有限责任公司等公司往来借款。截至 2020 年末，发行人其他应收款余额前 5 名明细如下：

表10-18 发行人 2020 年末其他应收款前五名单位情况

单位：万元、%

单位	金额	比例	账龄	是否关联方	款项性质
聊城民安融富置业有限公司	18,932.91	7.25	一年以内	是	借款
	37,000.00	14.16	三年以上		
聊城市昌泰城镇建设有限责任公司	31,380.82	12.01	一年以内	否	往来款
聊城东安国有资本运营有限公司	1,624.58	0.62	一年以内	否	借款
聊城百大三联家电有限公司	24,300.00	9.30	一至二年	否	往来款
	22,287.70	8.53	一年以内		
山东金柱集团有限公司	20,273.17	7.76	三年以上	否	借款
合计	155,799.18	59.63		-	-

发行人作为东昌府区保障房平衡资金主体，代表东昌府区向国家开发银行山东省分行和中国农业发展银行聊城市分行申请棚户区改造项目专项贷款资金，发行人严格按照国家开发银行山东省分行和中国农业发展银行聊城市分行批准的用途合理使用监管贷款资金，建立专项贷款资金使用台账，确保专款专用。发行人用款经贷款银行审查合格后，向施工单位拨付工程借款，计入其他应收款科目。

发行人其他应收款前五名报告期内均正常回款：根据《关于加快棚户区改造项目建设进度的通知》（东昌政发[2014]28号），东昌府区人民政府同意由发行人与山东金柱集团有限公司、聊城弘泰置业有限公司和山东聊城星光房地产开发有限公司合作，开展北关、王宅和何官屯等棚户区改造项目建设。发行人与上述三家公司签订了建设合作协议书，申请棚户区改造项目国家开发银行专项贷款用于承建北关、

王宅和何官屯棚户区改造项目，上述三家公司均提供了相应的担保措施。山东金柱集团有限公司将南湖新城、康城小区和大学城房产三宗房地产抵押向发行人提供抵押担保；山东聊城星光房地产开发有限公司将位于聊城市开发区东昌南路、黄山路西的荣富中心的-1层及2层向发行人提供抵押担保；聊城弘泰置业有限公司将裕昌投资控股集团有限公司96.1%的股权质押给发行人。报告期内，山东金柱集团有限公司、聊城弘泰置业有限公司和山东聊城星光房地产开发有限公司均按时支付利息，发行人没有计提坏账准备。发行人对聊城民安融富置业有限公司的其他应收款为公司的项目借款，金额为3.7亿元，欠款方为关联方。发行人对聊城东安国有资本运营有限公司共计3.07亿元拆借款及对聊城市昌泰城镇建设有限责任公司共计2.64亿元拆借款，到期后发行人向其根据借款合同安排收取相应资金占用费，发行人与聊城民安融富置业有限公司及聊城市昌泰城镇建设有限责任公司的往来借款均已签订借款协议，并明确还款安排与还款时间，不存在违规借款情况，严格遵守公司内控制度，履行非经营性往来占款和资金拆借相关审批程序。

截至2020年末，发行人无应收政府相关部门的其他应收款。发行人根据其他应收款是否被用于与主营业务相关用途为划分标准，以相关合同、协议约定的用途来作为认定依据，对其他应收款进行经营性和非经营性分类。截至2020年末，发行人其他应收款为261,729.65万元，按照经营性和非经营性进行划分，其金额、占比情况如下表：

表10-19 发行人其他应收款分类情况

单位：万元、%

类别	账面价值	占其他应收款比例	占净资产比例	占总资产比例
非经营性	43,060.70	16.45	5.91	1.73
经营性	218,668.95	83.55	30.03	8.79
合计	261,729.65	100.00	35.95	10.52

截至2020年末,发行人经营性其他应收款账面价值为218,668.95万元,占其他应收款比例83.55%,占净资产的比例为30.03%,占总资产的比例为8.79%;非经营性其他应收款账面价值为43,060.70万元,占其他应收款的比例16.45%,占净资产的比例为5.91%,占总资产的比例为1.73%。

截至2020年末,公司非经营性其他应收款主要构成情况如下:

表10-20 发行人主要非经营性其他应收款情况

单位：万元、%

序号	欠款单位	金额	占比	是否关联方	形成原因	回款安排
1	聊城百大三联家电有限公司	22,287.70	51.76	否	借款	根据借款合同安排偿还
2	福建夏氏实业有限公司	13,173.00	30.59	否	借款	根据借款合同安排偿还
3	上海毅洲文化科技发展集团有限公司	7,600.00	17.65	否	借款	根据借款合同安排偿还
合计		43,060.70	100.00	-	-	-

发行人根据其内控制度履行非经营性往来占款和资金拆借相关审批程序,实行分级审批:

- (1) 经办部门对对外借款进行初步评估,报主管领导初审;

(2) 各级领导对调查分析报告书及借款合同进行评审，批准后方可对外正式签署；

(3) 对外借款应与借款方签订借款合同或协议并经本公司法律顾问进行审核；

(4) 必要时，借款人办理抵押或质押过户手续，产生的费用由借款人全部承担；

(5) 已批准实施的对外借款合同，授权本公司的相关部门负责具体实施；

(6) 必要时，对于重大借款项目可单独聘请专家或中介机构进行可行性分析论证。

5、存货

2018-2020年，发行人的存货余额分别为963,737.88万元、1,257,352.70万元和1,530,125.13万元，占总资产的比重分别为64.27%、71.52%和61.52%。2018年末，发行人存货较2017年末增加247,818.62万元，增幅34.62%，主要系工程项目陆续开工，发生拆迁成本及开发成本所致。2019年末，发行人存货余额较2018年末增加293,614.82万元，增幅30.47%，其中拆迁成本增加120,640.87万元，开发成本增加209,404.07万元；2020年末，发行人存货较2019年末增加272,772.43万元，增幅21.69%。发行人存货构成主要为承接的相关保障性住房项目业务成本和土地整理成本。截至2019-2020年末，发行人主要存货项目情况信息表如下表所示：

表10-21 发行人2019-2020年末存货构成明细表

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
一、土地熟化成本	591,397.29	630,690.17
二、开发成本	884,376.83	612,320.63
三、原材料	600.54	369.38
四、库存商品	270.70	7,268.74
五、新能源客车工业园成本	46,938.03	6,703.79
六、林业成本	3,168.71	-
七、生物资产	3,373.03	-
合计	1,530,125.13	1,257,352.70

截至2020年末，发行人存货中土地使用权明细如下：

表10-1 发行人2020年末存货类土地使用权明细表

单位：万元

序号	名称	权证编号	性质	位置	证载用途	土地面积	账面价值
1	白庄	鲁（2017）聊城市不动产权第0004756号	出让	振兴路南、昌润路东	城镇住宅用地	22,415.00	8,482.00
2	陈口	鲁（2018）聊城市不动产权第0002905号/鲁（2019）聊城市不动产权第0002176号	出让	陈口路南、徒骇河路东、规划路西	城镇住宅用地	18,822.00	8,811.00
3	邓王	鲁（2016）聊城市不动产权第0000040号	出让	北环路以北、嘉明路以西	城镇住宅用地	13,160.00	805.00
4	东李庄	鲁（2016）聊城市不动产权第0000050号	出让	清平路以南、博州路以西、聊位河以东	城镇住宅用地	30,725.00	2,542.00
5	董桥	聊国用（2016）第037号新643/聊国用（2016）第038号新644	出让	新区二干路西、电大路北	城镇住宅用地	22,407.00	4,532.00
6	豆营	鲁（2018）聊城市不动产权第0023097号	出让	东昌路南、二干路西	城镇住宅用地	14,454.00	7,744.00
7	侯营、孙庄	鲁（2016）聊城市不动产权第0000021号	出让	西环路以东、侯营路以北	城镇住宅用地	54,419.00	3,353.00
8	孔堂	鲁（2018）聊城市不动产权第0006926号	出让	柳园路西、湖南路南	城镇住宅用地	23,007.00	4,739.00

序号	名称	权证编号	性质	位置	证载用途	土地面积	账面价值
9	利民	鲁（2016）聊城市不动产权第0000051号	出让	二干路西、皋东街以北	城镇住宅用地	8,040.00	3,171.00
10	罗庄	聊国用（2016）第096号 西1684/聊国用（2016）第097号西1685	出让	湖南路北，规划路东	城镇住宅用地	19,882.00	1,225.00
11	南铁、北后田、郭庄、冷庄	鲁（2016）聊城市不动产权第0000071号	出让	香江路以南、海源路以西	城镇住宅用地	67,398.00	5,413.00
12	唐庄	聊国用（2015）第116号	出让	陈口路南、二干路西	城镇住宅用地	41,872.00	2,698.00
13	姚庄	聊国用（2015）第179号/ 聊国用（2015）第180号	出让	凤凰办事处松桂路南、光岳路西	城镇住宅用地	58,851.00	11,588.00
14	郑坑	聊国用（2015）第215号/ 聊国用（2015）第216号/ 聊国用（2015）第217号/ 聊国用（2015）第218号	出让	柳园路东、花园路西、财干路北	城镇住宅用地	50,469.00	10,782.00
15	城投大厦	鲁（2017）聊城市不动产权第0014541号	出让	花园路东、陈口路路南	商业金融用地	4,433.00	3,359.00
16	嘉明工业园	鲁（2018）聊城市不动产权第0010522号	出让	嘉明经济开发区隆源路南、嘉隆路东	工业用地	74,500.00	2,235.00
17	唐庄	鲁（2019）聊城市不动产权第0023434号	出让/ 市场化商品房	花园路东、二干路西	商务金融用地/办公	10,131.00	4,211.00
18	缤纷日月城一期	鲁（2019）聊城市不动产权第0017343号	出让	电大路南、新纺街西	城镇住宅用地	56,883.00	22,555.00
19	缤纷日月城二期	鲁（2020）聊城市不动产权第0001278号	出让	电大路南、新纺街西	城镇住宅用地	85,399.00	36,861.00
20	聊城二中地块	聊城-01-2019-0033 出让合同	出让	滨河大道东、二中西	商务金融用地/办公	4,174.00	2,158.00
21	母向庄	鲁（2019）聊城市不动产权第0018295号	出让	海源路东、规划路南	城镇住宅用地	28,908.00	11,471.00
22	郑官屯	鲁（2020）聊城市不动产权第0065298号	出让	博州路以西、松桂大街以南	城镇住宅用地	71,262.00	39,635.00

序号	名称	权证编号	性质	位置	证载用途	土地面积	账面价值
23	前罗	鲁（2020）聊城市不动产权第0059858号	出让	柳园路以西、凤城街以北、湖南路以南	城镇住宅用地	144,778.00	80,765.00
24	罗庄二期	鲁（2019）聊城市不动产权第0052344号	出让	湖南路以北、规划路以东	城镇住宅用地	46,598.00	15,462.00
25	王卷帽	鲁（2020）聊城市不动产权第0002768号	出让	兴华路以南、二干路以西、仙苑街以北	城镇住宅用地	54,448.00	23,595.00
26	魏大庙	鲁（2019）聊城市不动产权第0053846号	出让	昌润路西、西光街北、站前街东	城镇住宅用地	39,784.00	12,508.00
合计		-	-	-	-	1,067,219.00	330,700.00

（二）非流动资产

2018-2020年末，发行人的非流动资产分别为178,447.24万元、237,003.10万元和470,949.06万元，占总资产的比重分别为11.90%、13.48%和18.93%。发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产和其他非流动资产等构成。

1、可供出售金融资产

2018-2020年末，发行人的可供出售的金融资产分别为25,213.76万元、34,968.76万元和42,090.77万元，占总资产的比重分别为1.68%、1.99%和1.69%。2018年末，发行人可供出售金融资产较2017年末增加4,213.76万元，增幅20.07%，主要系新增对深圳黑鲨科技有限公司、深圳市睿信自动化有限公司、山东黑鲨智能科技有限公司等公司投资所致。2019年末，发行人可供出售金融资产较2018年末增加9,755.00万元，增幅38.69%，主要系新增对聊城东昌府区中鸿智造股权投资基金合伙企业（有限合伙）等公司投资所致。2020年末，发行人可供出售金融资产较2019年增加7,122.01万元，增幅20.37%，主要系增加对聊城农村商业银行股份有限公司、山东省新动能中化绿色基金合伙企业（有限合伙）投资所致。截至2020年末，发行人可供出售的金融资产账面余额明细如下：

表10-2 发行人可供出售的金融资产账面余额明细表

单位：万元

项目	2020年末			2019年末			2018年末		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	42,090.77		42,090.77	34,968.76		34,968.76	25,213.76		25,213.76
合计	42,090.77		42,090.77	34,968.76		34,968.76	25,213.76		25,213.76

截至2020年末，发行人可供出售金融资产明细表如下：

表10-1 发行人可供出售金融资产明细表：

单位：万元

被投资单位	2019年末	2020年末	入账依据	后续计量方法
聊城城市建设发展基金（有限合伙）	20,000.00	20,000.00	投资金额	成本法
聊城市运东畅泰置业发展有限公司	1,000.00	1,000.00	投资金额	成本法
聊城市运东畅泰置业发展有限公司	350.00	-		
聊城北创市政工程有限公司	538.76	538.76	投资金额	成本法
聊城东昌府区中鸿智造股权投资基金合伙企业（有限合伙）	7,280.00	7,780.00	投资金额	成本法
聊城市万数股权投资中心(有限合伙)	3,000.00	3,000.00	投资金额	成本法
聊城市智骏智能科技合伙企业(有限合伙)	800.00	800.00	投资金额	成本法
聊城市金源新旧动能转换股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2,000.00	-	投资金额	成本法
山东省新动能中化绿色基金合伙企业（有限合伙）	-	1,163.19	投资金额	成本法
聊城市银丰医学检验有限公司	-	22.00	投资金额	成本法
聊城农村商业银行股份有限公司	-	5,000.00	投资金额	成本法
聊城市东昌府区值守机器人研究院	-	1,000.00	投资金额	成本法
聊城安鑫砭业有限公司	-	1,736.81	投资金额	成本法
聊城市国源安泰城市环境服务有限公司	-	50.00	投资金额	成本法
合计	34,968.76	42,090.77	-	-

报告期内，公司可供出售金融资产未发生减值迹象，未计提可供出售金融资产的减值准备。

2、投资性房地产

2018-2020年末，发行人的投资性房地产账面余额分别为137,763.18万元、168,013.41万元和188,740.09万元，占总资产的比重分别为9.19%、9.56%和7.59%。2018年末，发行人投资性房地产较2017年末增加68,589.58万元，增幅99.16%，投资性房地产账面余额大幅增长主要系发行人购买孟达商务中心所致；2019年末，发行人投资性房地产较2018年末增加30,250.23万元，增幅21.96%，主要系发行人新增购入美乐商场所致；2020年末，发行人投资性房地产较2019年末增加20,726.69万元，增幅为12.34%，系发行人新增投资性房地产所致。发行人投资性房地产为房屋建筑物，采用成本模式进行计量。

发行人投资性房地产中，除润源古城房产尚未取得权证，其余均办理了相关证照。发行人将铁塔北市场综合商业楼连续五年整体租赁给山东金柱集团有限公司，并按时收取租金，根据房屋租赁合同，租赁期限为2012年1月1日-2017年12月31日。2018年因租赁合同到期，新租户尚未确定，因此未实现租金收入。考虑到铁塔北市场综合楼未来仍有可能为公司带来部分租金利益流入，因此2018年铁塔北市场综合楼仍计入投资性房地产科目。截至2020年末，发行人投资性房地产土地使用权明细如下：

表10-2 发行人2020年末投资性房地产土地使用权明细表

单位：万元

名称	2020年末
铁塔北市场综合商业楼	56,006.35
润源古城房产	4,451.42
孟达房产商务中心	77,084.43
美乐商场	34,203.90
利民路市场监管局房产	1,718.74
人社局房产	3,264.59
兴华路市场监管局房产	3,912.33
教育局房产	2,862.04
卫计局房产	1,639.89
林业局房产	969.70
公园首府5号楼1-5层商业楼	2,626.72
合计	188,740.09

注：铁塔北市场综合商业楼整体评估价值 80,626.11 万元，其中土地面积 21505.68 平方米，楼房面积 48994.52 平方米，未对土地进行单独评估作价。

3、固定资产

2018-2020 年末，发行人的固定资产分别为 7,035.57 万元、11,351.19 万元和 37,490.83 万元，占总资产的比重分别为 0.47%、0.65%和 1.51%。发行人固定资产主要为房屋建筑物、机器设备、办公设备和运输工具。截至 2020 年末，发行人无大额闲置、租赁、未办妥产权的固定资产。

4、长期待摊费用

2018-2020 年末，发行人的长期待摊费用分别为 1,607.04 万元、815.17 万元和 1,157.46 万元，占总资产的比重分别为 0.11%、0.05%和 0.05%，主要系债券担保费等费用。

5、其他非流动资产

2018-2020年末,发行人的其他非流动资产分别为3,416.38万元、13,464.48万元和0万元,占各期末总资产比例分别为0.23%、0.77%和0%。

四、发行人负债情况分析

表10-3 发行人2018-2020年末负债构成情况

单位：万元、%

项 目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
短期借款	19,200.00	1.09	36,621.00	2.85	18,000.00	1.72
应付票据	3,000.00	0.17	1,000.00	0.08	-	-
应付账款	112,010.73	6.37	223,925.97	17.45	210,753.10	20.19
预收款项	351,802.23	20.00	199,018.99	15.51	76,423.10	7.32
应付职工薪酬	184.49	0.01	113.44	0.01	219.38	0.02
应交税费	6,537.40	0.37	2,204.63	0.17	346.08	0.03
其他应付款	256,168.28	14.56	167,339.77	13.04	86,959.54	8.33
流动负债合计	748,903.14	42.57	630,223.80	49.11	392,701.19	37.62
长期借款	598,679.27	34.03	436,487.70	34.01	437,683.12	41.93
应付债券	255,637.38	14.53	102,437.97	7.98	126,806.14	12.15
长期应付款	156,037.77	8.87	114,177.85	8.90	86,753.81	8.31
非流动负债合计	1,010,354.42	57.43	653,103.52	50.89	651,243.07	62.38
负债合计	1,759,257.55	100.00	1,283,327.32	100.00	1,043,944.26	100.00

2018-2020 年末，发行人的负债总额分别为 1,043,944.26 万元、1,283,327.32 万元和 1,759,257.55 万元。其中流动负债总额分别为 392,701.19 万元、630,223.80 万元和 748,903.14 万元，占报告期各期末负债总额比例分别为 37.62%、49.11%和 42.57%。非流动负债总额分别为 651,243.07 万元、653,103.52 万元和 1,010,354.42 万元，占报告期各期末负债总额的比例分别为 62.38%、50.89%和 57.43%。2018 年末，发行人负债总额较 2017 年末增加 295,494.69 万元，增幅为 39.48%。2019 年末，发行人负债总额较 2018 年末增加 239,383.06 万

元，增幅为 22.93%。发行人负债总额的增长主要是由于公司业务增长较快、融资规模增加以及支付工程款增加导致公司应付账款、其他应付款、长期借款等科目增长较多所致；2020 年末，发行人负债总额较 2019 年末增加 475,930.23 万元，增幅为 37.09%。发行人负债总额的增长主要是由于公司业务增长较快、融资规模增加以及支付工程款增加导致公司应付账款、其他应付款、长期借款等科目增长较多所致。

（一）流动负债

2018-2020 年末，发行人的流动负债分别为 392,701.19 万元、630,223.80 万元和 748,903.14 万元，占报告期各期末负债总额比例分别为 37.62%、49.11%和 42.57%。发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项和其他应付款组成。

1、短期借款

2018-2020 年末，发行人的短期借款余额分别为 18,000 万元、36,621.00 万元和 19,200.00 万元，占总负债的比例分别为 1.72%、2.85%和 1.09%。2018 年末短期借款较 2017 年末增加主要系新增担保借款所致，为聊城市民安控股建设有限公司向建信信托有限责任公司借款 18,000 万元，由发行人提供担保，借款期限自 2018 年 1 月 22 日起至 2019 年 1 月 21 日止。2019 年末短期借款增加 18,621.00 万元，主要系新增向兴业银行股份有限公司聊城分行、五矿国际信托有限公司等借款所致；2020 年末，发行人短期借款较 2019 年末减少 17,421.00 万元，降幅 47.57%，主要系发行人调整借款期限结构，增加长期借款规模所致。

2、应付票据及应付账款

2018-2020年末，发行人的应付账款余额分别为210,753.10万元、223,925.97万元和112,010.73万元，占总负债的比例分别为20.19%、17.45%和6.37%。2018年末，发行人应付账款较2017年末增加70,263.33万元，增幅50.01%，主要系应付东关片区等棚户区改造项目工程款增加所致。2019年末，发行人应付账款较2018年末增加13,172.88万元，增幅6.25%，主要系应付东关国际片区等棚户区改造项目工程款增加所致；2020年末，发行人应付账款较2019年末减少111,915.24万元，降幅49.98%，主要系东关国际片区、王卷帽片区改造项目款减少所致。截至2020年末，发行人应付账款前五名对象如下所示：

表10-4 发行人2020年末应付账款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占应付账款的比例	款项性质	是否为关联方
王卷帽片区	35,826.27	31.98	拆迁补偿款	否
前罗片区	19,738.65	17.62	拆迁补偿款	否
五环工程片区	13,337.67	11.91	拆迁补偿款	否
山东聊建集团有限公司	7,929.30	7.08	工程款	否
江苏环盛建设工程有限公司	2,807.55	2.51	工程款	否
合计	79,639.43	71.10	-	-

3、预收款项

2018-2020年末，发行人的预收款项分别为76,423.10万元、199,018.99万元和351,802.23万元，占总负债的比例分别为7.32%、15.51%和20.00%。2018年末，发行人预收款项较2017年末增加63,674.62万元，增幅499.47%，主要系预收姚庄片区等项目购房款增

加所致。2019年末，发行人预收款项较2018年末增加122,595.89万元，增幅160.42%，主要系预收房款增加所致；2020年末，发行人预收款项较2019年末增加152,783.24万元，增幅76.77%。报告期内发行人预收款项的增加主要系预收姚庄片区等项目购房款增加所致。

4、其他应付款

2018-2020年末，发行人的其他应付款余额分别为86,959.54万元、167,339.77万元和256,168.28万元，占总负债的比例分别为8.33%、13.04%和14.56%。2018年末，发行人其他应付款较2017年末减少39,998.52万元，降幅31.51%，主要系归还聊城市东昌府区财政局借款所致。2019年末，发行人其他应付款较2018年末增加80,380.23万元，增幅92.43%，主要系新增应付聊城市东昌府区财政局往来款及山东聊建集团有限公司、山东聊建第四建设有限公司的工程保证金所致；2020年末，发行人其他应付款较2019年末增加88,828.51万元，增幅53.08%，主要系新增应付中国山东对外经济技术合作集团有限公司及中国电建集团核电工程有限公司的实力诚信金所致。截至2020年末，发行人其他应付款前五名对象情况如下所示：

表10-5 发行人2020年末其他应付款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	期末金额	占其他应付款总额的比例	款项性质
中国山东对外经济技术合作集团有限公司	非关联方	48,700.00	19.01	实力诚信金
中国电建集团核电工程有限公司	非关联方	19,200.00	7.50	实力诚信金
聊城市东昌府区财政局	非关联方	15,434.34	6.03	往来款
山东旭银卓亚城市建设发展有	非关联方	13,500.00	5.27	保证金

单位名称	与发行人关系	期末金额	占其他应付款总额的比例	款项性质
限公司				
山东聊城市邦成建设有限公司	非关联方	12,700.00	4.96	实力诚信金
合计	-	109,534.34	42.77	-

（二）非流动负债

2018-2020年末，发行人的非流动负债分别为651,243.07万元、653,103.52万元和1,010,354.42万元，占负债总额比例分别为62.38%、50.89%和57.43%，非流动负债主要为长期借款、应付债券及长期应付款。

1、长期借款

2018-2020年末，发行人的长期借款余额分别为437,683.12万元、436,487.70万元和598,679.27万元，占负债总额的比例分别为41.93%、34.01%和34.03%。2018年末，发行人长期借款较2017年末增加112,963.12万元，增幅34.79%，主要系开展工程项目需要资金较多，发行人增加银行贷款所致；2019年末，发行人长期借款较2018年末减少1,195.42万元，降幅0.27%，变化不大；2020年末，发行人长期借款较2019年末增加162,191.58万元，增幅37.16%，主要系为满足工程项目的需要，增加银行贷款所致。发行人2020年末的长期借款明细如下所示：

按贷款单位情况列示如下：

表10-6 发行人2020年末长期借款贷款单位明细

单位：万元

贷款单位名称	借款余额	贷款开始日	贷款终止日	担保方式
中国农业发展银行聊城市分行	148,950.00	2016.5.27	2041.5.24	担保借款
中国农业发展银行聊城市分行	37,735.00	2018.9.30	2041.5.24	担保借款

贷款单位名称	借款余额	贷款开始日	贷款终止日	担保方式
中国建设银行聊城市东昌府支行	4,800.00	2017.2.10	2031.6.20	担保借款
中国建设银行聊城市东昌府支行	5,020.00	2017.3.28	2031.6.20	担保借款
日照银行股份有限公司聊城分行	30,000.00	2020.1.22	2023.1.21	担保借款
恒丰银行股份有限公司	20,000.00	2020.6.18	2023.6.17	担保借款
中国农发重点建设基金有限公司	3,260.00	2015.9.25	2020.12.31	信用借款
中国农发重点建设基金有限公司	3,925.00	2015.11.20	2020.12.31	信用借款
聊城市财信投资有限公司	110,288.00	2014.12.20	2039.12.10	信用借款
聊城市财信投资有限公司	13,000.00	2014.12.20	2039.12.10	信用借款
聊城市城建发展基金（有限合伙）	39,700.00	-	-	信用借款
威海商业银行聊城分行	7,000.00	2019.2.26	2024.2.14	抵押借款
济宁银行股份有限公司聊城分行	3,800.00	2020.3.27	2023.3.25	质押借款
济宁银行股份有限公司聊城分行	725.00	2020.4.15	2023.4.10	质押借款
北京银行股份有限公司聊城分行	29,546.27	2018.8.21	2028.8.21	抵押担保借款
光大兴陇信托有限责任公司	9,760.00	2019.12.13	2021.12.12	抵押担保借款
光大兴陇信托有限责任公司	10,180.00	2020.1.3	2022.1.3	抵押担保借款
国民信托有限公司	26,000.00	2020.3.12	2022.3.11	抵押担保借款
雪松国际信托股份有限公司	26,000.00	2020.3.12	2022.3.11	抵押担保借款
雪松国际信托股份有限公司	50,000.00	2020.10.15	2022.12.17	抵押担保借款
五矿国际信托有限责任公司	18,990.00	2020.1.10	2021.7.10	抵押担保借款
合计	598,679.27	-	-	--

2、应付债券

2018-2020 年末，发行人的应付债券分别为 126,806.14 万元、102,437.97 万元和 255,637.38 万元，分别占发行人负债总额的 12.15%、7.98%和 14.53%。

发行人于 2016 年 4 月 14 日公开发行企业债券 12 亿元，其中 8.8 亿元由重庆进出口信用担保有限公司提供担保，3.2 亿为无担保债券。2018 年 7 月 19 日，发行人于吉林东北亚创新金融资产交易中心有限公司发行定向融资工具 3,328.00 万元，由聊城市民安控股建设有限公司提供担保。发行人于 2020 年 1 月 17 日发行 20 聊城 01 公司债 6.30 亿元，于 2020 年 7 月 14 日发行 20 聊城 02 公司债 9.70 亿元。

表10-7 发行人 2020 年末应付债券明细表

单位：万元

借款类别	2020年末余额	发行日期	到期日期
16安泰债01	52,800.00	2016.04.08	2023.4.11
16安泰债02	19,200.00	2016.04.08	2023.4.11
聊城民安置业2020债权资产	14,400.00	2020.09	2021.12
定向融资工具	2,115.00	2018.07.19	2021.07.19
20聊城01	63,000.00	2020.01.17	2025.01.17
20聊城02	97,000.00	2020.7.14	2025.07.14
债券本金小计	248,515.00	-	-
减：债券承销费用	3,357.79	-	-
应计利息	10,480.16	-	-
合计	255,637.38	-	-

3、长期应付款

2018-2020年末，发行人长期应付款余额分别为86,753.81万元、114,177.85万元和156,037.77万元，占发行人负债总额的比例分别为8.31%、8.90%和8.87%。2018年末，发行人长期应付款较2017年末增加66,753.81万元，增幅333.77%，主要系增加应付融资租赁款及政府棚改专项债券所致。2019年末，发行人长期应付款较2018年末增加27,424.04万元，增幅31.61%，主要系应付融资租赁费增加所致；2020年末，发行人长期应付款较2019年末增加41,859.92万元，增幅36.66%，主要系增加应付融资租赁款所致。截至2020年末，发行人长期应付款明细如下：

表10-8 发行人2020年末长期应付款明细表

单位：万元

项目	2020年末	借款起始日	借款终止日	款项性质
国泰租赁有限公司	17,180.80	2019.12	2022.12	融资租赁款
海通恒信国际融资租赁有限公司	1,563.87	2018.03	2021.03	融资租赁款
平安国际融资租赁（天津）有限公司	4,614.74	2018.11	2023.11	融资租赁款
易通融资租赁(天津)有限公司	2,662.72	2019.01	2021.01	融资租赁款
通用环球国际融资租赁（天津）有限公司	17,500.00	2019.06	2024.06	融资租赁款
国药控股(中国)融资租赁有限公司	4,316.95	2019.09	2024.09	融资租赁款

项目	2020年末	借款起始日	借款终止日	款项性质
中国环球租赁有限公司	4,178.32	2020.03	2025.03	融资租赁款
中交融资租赁（广州）有限公司	10,620.37	2020.06	2023.06	融资租赁款
山东高速环球融资租赁有限公司	20,000.00	2020.06	2023.06	融资租赁款
中交雄安融资租赁有限公司	28,000.00	2020.12	2021.12	融资租赁款
政府棚改专项债券-鑫亚项目	10,000.00	2018.09	2023.09	专项应付款
政府棚改专项债券-郑官屯项目	34,000.00	2018.09	2023.09	专项应付款
中欧人工智能产教融合职业教育建设资金	1,400.00	2020.05	2040.05	专项应付款
合计	156,037.77	-	-	-

五、发行人所有者权益分析

2018-2020年末，发行人所有者权益合计分别为455,630.07万元、474,694.80万元和728,101.00万元。发行人所有者权益整体保持稳定。

表10-9 发行人最近三年末所有者权益构成表

单位：万元、%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	100,000.00	13.73	100,000.00	21.07	100,000.00	21.95
资本公积	308,121.13	42.32	80,626.11	16.98	80,626.11	17.70
盈余公积	26,752.93	3.67	26,751.80	5.64	26,595.39	5.84
未分配利润	288,730.44	39.66	262,464.15	55.29	243,517.54	53.45
少数股东权益	4,496.50	0.62	4,852.74	1.02	4,891.03	1.07
所有者权益合计	728,101.00	100.00	474,694.80	100.00	455,630.07	100.00

1、实收资本

2018-2020年末，发行人实收资本余额分别为100,000.00万元、100,000.00万元和100,000.00万元，占所有者权益的比例分别为21.95%、21.07%和13.73%。报告期内，发行人实收资本未发生变化。

2、资本公积

2018-2020年末，发行人资本公积余额分别为80,626.11万元、80,626.11万元和308,121.13万元，占所有者权益的比例分别为17.70%、16.98%和42.32%。

六、发行人现金流量分析

表10-10 报告期发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	-221,457.23	-42,683.66	-82,177.51
投资活动产生的现金流量净额	452.44	-71,250.94	-106,667.41
筹资活动产生的现金流量净额	277,726.70	-3,381.05	193,768.07
现金及现金等价物净增加额	56,721.91	-117,315.64	4,923.14

1、经营活动现金流量分析

2018-2020年，发行人的经营活动产生的现金流量净额分别为--82,177.51万元、-42,683.66万元和-221,457.23万元。近年来均呈净流出态势，主要是由于公司业务规模不断扩大，棚户区改造及安置房建设项目建设投入相应增长，回款情况相对较少。预计随着在建项目的陆续完工和工程款的逐步到账，发行人经营活动现金流将得到较大改善。2018年度，发行人经营活动产生的现金流净额较2017年减少18,260.33万元，主要系公司收到其他与经营活动有关的现金相对减少所致。2019年度，发行人经营活动产生的现金流净额较2018年增加39,493.85万元，主要系发行人安置房建设销售板块收到的现金增加较多所致。2020年度，发行人经营活动产生的现金流净额较2019年减少178,773.57万元，主要系发行人购买商品、接受劳务支付的现金增加较多所致。

2、投资活动产生的现金流量分析

2018-2020年，发行人的投资活动产生的现金流量净额分别为--106,667.41万元、-71,250.94万元和452.44万元，发行人投资活动主要为购建固定资产、无形资产和其他长期投资。2018年，发行人投资活动产生的现金净流出较上年度增加主要是系2018年发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金增加所致。未来随着公司对外投资的逐步回收和产生相应效益，公司投资活动现金流状况将有所改善。2019年度，发行人投资活动产生的现金流净额较2018年增加35,416.47万元，主要系发行人收到其他与投资活动有关的现金增加较多所致。2020年度，发行人投资活动产生的现金流净额较2019年增加71,703.38万元，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少较多所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2018-2020年，发行人的筹资活动产生的现金流量净额分别为193,768.07万元、-3,381.05万元和277,726.70万元，呈现波动趋势。2018年度，发行人筹资活动现金流净额较2017年度增加158,106.21万元，主要系收到其他与筹资活动有关的现金增加所致，包括收到的融资租赁款及专项应付款等。2019年度，发行人筹资活动产生的现金流净额较2018年减少197,149.11万元，主要系发行人偿还债务支付的现金增加较多所致。2020年度，发行人筹资活动产生的现金流净额较2019年增加281,107.74万元，主要系发行人取得借款收到的现金增加较多所致。公司目前处于业务扩张阶段，根据资金状况合理安排

融资规模，筹资活动产生的现金流较好地补充了投资活动现金流的资金缺口，有效支持了公司各项业务的迅速发展，公司具有较强的筹资能力。

4、现金及现金等价物净增加额

2018-2020年，发行人的现金及现金等价物净增加额分别为4,923.14万元、-117,315.64万元和56,721.91万元。发行人2018年期末现金及现金等价物净增加额较2017年末同比增长了88,242.01万元；发行人2019年期末现金及现金等价物净增加额较2018年末同比减少122,238.78万元；发行人2020年期末现金及现金等价物净增加额较2019年末同比增长了174,037.55万元，报告期内现金及现金等价物净增加主要系发行人在资本市场中融资所致。

总体看来，发行人保持了资金筹资与使用之间的平衡，且发行人信用良好，日常经营资金周转正常，资金储备丰沛，现金流状况基本反映了公司所处行业的性质，并与公司目前所处业务发展阶段相符。

七、发行人有息负债情况

截至2020年末，发行人有息债务总余额为1,022,432.04万元。发行人有息债务包括短期借款、长期借款、应付债券和长期应付款。发行人不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。截至2020年末，发行人有息负债构成情况如下：

表10-11 发行人2020年末有息债务情况表

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期借款	19,200.00	1.88
长期借款	598,679.27	58.55
应付债券	248,515.00	24.31
长期应付款	156,037.77	15.26
合计	1,022,432.04	100.00

截至2020年末，公司有息债务明细如下：

表10-12 截至2020年末发行人短期借款情况

单位：万元

项目	2020年12月31日
日照银行聊城分行	9,200.00
山东金融资产交易中心有限公司	3,000.00
五矿国际信托有限公司	4,000.00
山东龙信小额贷款有限公司	3,000.00
合计	19,200.00

表10-13 截至2020年末发行人长期借款情况

单位：万元

贷款单位名称	借款余额	贷款开始日	贷款终止日	担保方式
中国农业发展银行聊城市分行	148,950.00	2016.5.27	2041.5.24	担保借款
中国农业发展银行聊城市分行	37,735.00	2018.9.30	2041.5.24	担保借款
中国建设银行聊城市东昌府支行	4,800.00	2017.2.10	2031.6.20	担保借款
中国建设银行聊城市东昌府支行	5,020.00	2017.3.28	2031.6.20	担保借款
日照银行股份有限公司聊城分行	30,000.00	2020.1.22	2023.1.21	担保借款
恒丰银行股份有限公司	20,000.00	2020.6.18	2023.6.17	担保借款
中国农发重点建设基金有限公司	3,260.00	2015.9.25	2020.12.31	信用借款
中国农发重点建设基金有限公司	3,925.00	2015.11.20	2020.12.31	信用借款
聊城市财信投资有限公司	110,288.00	2014.12.20	2039.12.10	信用借款
聊城市财信投资有限公司	13,000.00	2014.12.20	2039.12.10	信用借款
聊城市城建发展基金（有限合伙）	39,700.00	2018.10	2028.10	信用借款
威海商业银行聊城分行	7,000.00	2019.2.26	2024.2.14	抵押借款
济宁银行股份有限公司聊城分行	3,800.00	2020.3.27	2023.3.25	质押借款
济宁银行股份有限公司聊城分行	725.00	2020.4.15	2023.4.10	质押借款
北京银行股份有限公司聊城分行	29,546.27	2018.8.21	2028.8.21	抵押担保借款
光大兴陇信托有限责任公司	9,760.00	2019.12.13	2021.12.12	抵押担保借款

贷款单位名称	借款余额	贷款开始日	贷款终止日	担保方式
光大兴陇信托有限责任公司	10,180.00	2020.1.3	2022.1.3	抵押担保借款
国民信托有限公司	26,000.00	2020.3.12	2022.3.11	抵押担保借款
雪松国际信托股份有限公司	26,000.00	2020.3.12	2022.3.11	抵押担保借款
雪松国际信托股份有限公司	50,000.00	2020.10.15	2022.12.17	抵押担保借款
五矿国际信托有限责任公司	18,990.00	2020.1.10	2021.7.10	抵押担保借款
合计	598,679.27	-	-	--

表10-14 截至2020年末发行人应付债券情况

单位：万元

借款类别	2020年末余额	发行日期	到期日期
16安泰债01	52,800.00	2016.04.08	2023.4.11
16安泰债02	19,200.00	2016.04.08	2023.4.11
聊城民安置业2020债权资产	14,400.00	2020.09	2021.12
定向融资工具	2,115.00	2018.07.19	2021.07.19
20聊城01	63,000.00	2020.01.17	2025.01.17
20聊城02	97,000.00	2020.7.14	2025.07.14
债券本金合计	248,515.00	-	-

表10-15 截至2020年末发行人长期应付款（有息部分）情况

单位：万元

项目	2020年末	借款起始日	借款终止日	款项性质
国泰租赁有限公司	17,180.80	2019.12	2022.12	融资租赁款
海通恒信国际融资租赁有限公司	1,563.87	2018.03	2021.03	融资租赁款
平安国际融资租赁（天津）有限公司	4,614.74	2018.11	2023.11	融资租赁款
易通融资租赁（天津）有限公司	2,662.72	2019.01	2021.01	融资租赁款
通用环球国际融资租赁（天津）有限公司	17,500.00	2019.06	2024.06	融资租赁款
国药控股（中国）融资租赁有限公司	4,316.95	2019.09	2024.09	融资租赁款
中国环球租赁有限公司	4,178.32	2020.03	2025.03	融资租赁款
中交融资租赁（广州）有限公司	10,620.37	2020.06	2023.06	融资租赁款
山东高速环球融资租赁有限公司	20,000.00	2020.06	2023.06	融资租赁款
中交雄安融资租赁有限公司	28,000.00	2020.12	2021.12	融资租赁款
政府棚改专项债券-鑫亚项目	10,000.00	2018.09	2023.09	专项应付款
政府棚改专项债券-郑官屯项目	34,000.00	2018.09	2023.09	专项应付款
中欧人工智能产教融合职业教育建设资金	1,400.00	2020.05	2040.05	专项应付款
合计	156,037.77	-	-	-

为了解本次企业债券未来三年偿还有息负债的压力，保障债权人的合法权益，发行人对有息负债偿还压力进行测算，具体情况如下：

表10-16 截至2020年末发行人有息负债期限结构

单位：万元、%

项目	1年以内 (含1年)		1-2年 (含2年)		2-3年(含3年)		3年以上	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	9,200.00	9.51	-	-	54,525.00	26.50	233,051.27	39.46
债券融资	16,515.00	17.08	-	-	72,000.00	34.99	160,000.00	27.09
信托融资	32,750.00	33.87	112,180.00	86.72	-	-	-	-
租赁融资	32,226.59	33.33	17,180.80	13.28	35,235.11	17.12	25,995.27	4.40
其他融资	6,000.00	6.21	-	-	44,000.00	21.38	171,573.00	29.05
总计	96,691.59	100.00	129,360.80	100.00	205,760.11	100.00	590,619.54	100.00

根据上表所示测算结果，截至2020年末，发行人有息债务期限结构1年以内（含1年）、1-2年（含2年）、2-3年（含3年）以及3年以上到期规模分别为9.67亿元、12.94亿元、20.58亿元以及59.06亿元。发行人未来三年需偿还有息债务金额较小，不存在集中兑付情形。后期通过合理的财务规划和提前安排，发行人可以对偿债资金进行提前归集，同时丰富偿债资金来源，确保各类债务按期偿付。

八、发行人对外担保情况

截至2020年末，公司提供的对外担保合计84,700.00万元，占发行人净资产的比重为11.63%，被担保事由为银行及租赁贷款。经项目组核查，上述企业均运营正常，公司承担担保责任风险较小。明细如下：

表10-17 2020年末发行人对外担保明细

单位：万元

序号	被担保方	债权人	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
1	聊城东安国有资本运营集团有限公司	中国民生银行股份有限公司聊城分行	29,500.00	贷款	保证担保	2019.09.29-2024.09.29	无

2	聊城东安国有资本运营集团有限公司	国泰租赁有限公司	8,000.00	贷款	保证担保	2019.04.04-2022.04.04	无
3	聊城市新启点教育发展有限公司	济宁银行聊城分行	14,000.00	贷款	保证担保	2019.12.13-2029.12.10	无
4	聊城市新启点教育发展有限公司	聊城农村商业银行股份有限公司	1,000.00	贷款	保证担保	2020.4.20-2021.4.16	无
5	聊城市新启点教育发展有限公司	济宁银行聊城分行	6,700.00	贷款	保证担保	2020.4.1-2029.12.10	无
6	聊城安通汽车租赁有限公司	聊城农村商业银行股份有限公司	1,000.00	贷款	保证担保	2020.3.4-2021.3.3	无
7	聊城东安国有资本运营集团有限公司	中建投融资租赁(上海)有限公司	10,000.00	贷款	保证担保	2020.1.10-2025.1.10	无
8	聊城安鑫砣业有限公司	中国光大银行股份有限公司聊城分行	1,000.00	贷款	保证担保	2020.11.26-2021.11.25	无
9	聊城东安国有资本运营集团有限公司	河北省金融租赁有限公司	10,000.00	贷款	保证担保	2020.11.9-2023.10.18	无
10	山东天工岩土工程设备有限公司	华夏银行聊城东昌府支行	2,500.00	贷款	保证担保	2020.1.7-2021.1.7	是
11	聊城安鑫砣业有限公司	日照银行股份有限公司聊城分行	1,000.00	贷款	保证担保	2020.1.22-2021.1.22	无
合计		-	84,700.00	-	-	-	-

九、发行人资产受限情况

截至2020年末，发行人受限资产账面价值总计135,991.96万元，具体情况如下：

表10-18 截至2020年末发行人受限资产情况

单位：万元、平方米

序号	债务人	债权人	抵押金额	资产种类	抵押物	权证编号	土地面积	抵押物账面价值	抵押物评估价值	借款期限
1	聊城市龙安节能建材有限公司	日照银行股份有限公司聊城分行	7,200.00	货币资金	存单	-	-	8,000.00	8,000.00	2020.04.17-2021.04.09
2	聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司	五矿国际信托有限公司	4,000.00	投资性房地产	美乐商场101号等四宗房产	鲁(2019)聊城市不动产权第0019521号	48,527.00	36,000.00	80,000.00	2020.04.27-2021.04.27
3	聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司	五矿国际信托有限公司	18,990.00							2020.01.10-2021.7.10
4	聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司	威海商业银行聊城分行易中心有限公司	8,000.00	存货	嘉明工业园	鲁(2018)聊城市不动产权第0010522号	74,500.00	17,675.45	17,675.45	2019.02.26-2024.02.14
5	聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司	光大兴陇信托有限责任公司	9,760.00	存货	母向庄土地使用权	鲁(2019)聊城市不动产权第0018295号	28,908.00	11,471.00	33,000.00	2019.12.13-2021.12.12

6	聊城市安泰城乡投资开发有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	10,180.00							2020.1.3-2022.1.3
7	聊城市安泰城乡投资开发有限公司	北京银行聊城分行	38,124.23	投资性房地产	孟达商务中心	鲁(2018)聊城市不动产权第0016972号 鲁(2018)聊城市不动产权第0017041号 鲁(2018)聊城市不动产权第0017019号 鲁(2018)聊城市不动产权第0017040号 鲁(2018)聊城市不动产权第0017073号	85,213.00	62,845.51	92,719.94	2018.8.21-2028.8.21
合计		-	96,254.23	-	-	-	237,148.00	135,991.96	231,395.39	-

十、关联交易情况

（一）关联方及关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则第36号——关联方披露》及相关法律、法规的规定，截至本募集说明书签署之日，发行人主要关联方包括：

1、发行人控股股东及实际控制人

截至本募集说明书签署日，聊城市东昌府区国有资产管理局持有发行人 100% 的股份，聊城市东昌府区国有资产管理局是公司的实际控制人。

表10-19 发行人股东及实际控制人情况

股东名称	类型	注册地址	持股比例	表决权比例
聊城市东昌府区国有资产管理局	国家机关	山东省聊城市	100%	100%

2、发行人子公司

截至 2020 年末，发行人子公司情况见本募集说明书“第八条 五、（一）发行人子公司情况”。

3、发行人联营、合营公司情况

发行人子公司、合营和联营企业情况见本募集说明书之“第八条 五、（二）发行人合营、联营公司情况”。上述公司因发行人对其存在投资，从而构成发行人的关联方。

4、其他关联方情况

表10-20 2020年末发行人其他关联方情况

单位：万元、%

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	认缴出资额	持股比例
聊城市运东畅泰置业发展有限公司	聊城市	10,000.00	房地产开发经营	1,000.00	10.00
深圳市睿信自动化有限公司	深圳市	1,000.00	自动化设备、SMT 设备的开发及销售	106.67	10.00
聊城安鑫砼业有限公司	聊城市	8,903.00	商品混凝土、水泥预制件生产、销售。	4,541.00	19.51
聊城城市建设发展基金(有限合伙)	山东省	1,000,000.00	以自有资金对聊城市城市更新、旧村改造、片区开发、保障性安居工程、基础设施建设、土地开发整理项目的投资。	899,900.00	89.99
聊城市良骏股权投资中心（有限合伙）	聊城市	30,375.00	从事对未上市企业的股权投资、对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务	10,000.00	32.92
聊城民嘉项目管理有限公司	聊城市	8,799.58	工程管理服务。	439.98	5.00
聊城市北创市政工程有限公司	聊城市	10,775.14	市政道路工程、地下管网工程、路桥工程、园林绿化工程设计及施工。	1,077.514	10.00

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	认缴出资额	持股比例
聊城市智骏智能科技合伙企业（有限合伙）	聊城市	2,000.00	从事教育科技、智能科技、计算机科技、机械科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务等。	800.00	40.00
聊城市万数股权投资中心（有限合伙）	聊城市	15,150.00	从事对未上市企业的股权投资、对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务。	5,000.00	33.00
聊城东昌府区中鸿智造股权投资基金合伙企业（有限合伙）	聊城市	30,000.00	从事对未上市企业的股权投资、对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务。	14,700.00	49.00
聊城市东昌府区东晟新旧动能转换股权投资基金合伙企业（有限合伙）	聊城市	10,000.00	以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动。		
山东省新动能中化绿色基金合伙企业（有限合伙）	聊城市	150,000.00	从事对未上市企业的股权投资、对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务。	19,800.00	13.20
聊城市银丰医学检验有限公司	聊城市	1,000.00	人体基因诊断与治疗技术开发；医学研究和试验发展；技术服务、技术开发等。	100.00	10.00
聊城市齐鲁细胞治疗工程技术有限公司	聊城市	1,000.00	细胞技术研发和应用；人体干细胞技术开发和应用；医学研究和试验发展；技术服务等。	100.00	10.00
聊城市东昌府区万联祥融股权投资基金中心（有限合伙）	聊城市	200,000.00	从事对未上市企业的股权投资、对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务。	199,990.00	99.995

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	认缴出资额	持股比例
聊城市东昌府区万联昌泽股权投资基金中心（有限合伙）	聊城市	200,000.00	从事对未上市企业的股权投资、对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务。	199,990.00	99.995
聊城市国源安泰城市环境服务有限公司	聊城市	1,000.00	清洁服务；环保工程；环保技术研究开发；信息咨询等。	100.00	10.00
聊城市晶鑫再生资源利用有限公司	聊城市	3,000.00	城市建筑垃圾处置；建筑材料加工及销售；固废处理设备的研发、制造。	300	10.00
上海木泰信息科技有限公司	上海市	1,000.00	电子商务，从事电子科技、计算机科技、网络科技领域内的技术开发、技术咨询等。	1,000.00	100.00
上海明材教育科技有限公司	上海市	3,584.33	从事教育科技、智能科技、计算机科技、机械科技领域内的技术开发、技术咨询等。	392.84	10.96
山东中鸿金米机械设备有限公司	聊城市	700.00	机械零件、零部件加工；模具制造；环境保护专用设备制造；机械电气设备制造；电子元器件制造等。	500.00	71.43
深圳市三维通机器人系统有限公司	深圳市	1,000.00	智能装备和智能信息系统的软件开发、销售、技术咨询及相关产业的投资；智能机器人装备等。	70.00	7.00
北京优尔伯特创新科技有限公司	北京市	668.45	技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术推广；工程和技术研究与试验发展等。	43.45	6.50

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	认缴出资额	持股比例
山东宏升达机器人科技有限公司	聊城市	1,142.86	智能机器人的研发；信息系统集成服务；智能控制系统集成；安防产品、机械电子设备等。	142.86	12.50
深圳市科比特航空科技有限公司	深圳市	2,871.99	无人驾驶航空器和微波通信产品、安全技术防范产品、警用电子产品、自动控制设备等。		
北京互拉科技有限公司	北京市	118.83	从事互联网文化活动；技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务等。	15.50	13.04
南阳双元共达环境科技发展有限公司	南阳市	1,000.00	节能环保技术和新材料的推广与利用；新能源热泵空调、风机盘管、采暖与新风设备、烘干设备等。	1000.00	100.00

注：截至2020年末，聊城民安置业有限公司对聊城民安融富置业有限公司未实际出资，也未派出管理人员与财务人员，公司对聊城民安融富置业有限公司无实际控制，不进行合并报表。

（二）发行人的关键管理人员及其关系密切的家庭成员

根据《企业会计准则第36号——关联方披露》，关键管理人员包括发行人董事、监事和高级管理人员；与其关系密切的接听成员，是指在处理与发行人的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。发行人董事、监事和高级管理人员的情况详见本募集说明书之“第八条 六发行人董事、监事及高级管理人员情况”。

（三）关联方往来及交易情况

1、关联方交易及往来

截至2020年12月31日，发行人关联交易，与关联方的往来情况如下：

表10-21 2020年末发行人关联方交易及往来情况

单位：万元、%

关联方	金额	产生原因	会计科目	占对应科目总金额比例
聊城民安融富置业有限公司	55,932.91	借款	其他应收款	21.37
聊城安鑫砦业有限公司	7,210.00	借款	其他应收款	2.75
聊城市运东畅泰置业发展有限公司	2,832.38	借款	其他应收款	1.08
聊城市国源安泰城市环境服务有限公司	160.48	借款	其他应付款	0.10
聊城安鑫砦业有限公司	201.84	业务往来	应收账款	10.88

2、关联方担保

截至2020年末，发行人关联方担保的情况如下。

表 10-45：发行人关联方担保明细

单位：万元、%

序号	被担保方	债权人	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
1	聊城市民安控股建设有限公司	中国建设银行股份有限公司聊城东昌府支行	11,200.00	贷款	保证担保	2017.02.10-2031.06.20	无

2	聊城市民安控股建设有限公司	国泰租赁有限公司	15,000.00	贷款	保证担保	2020.10.19-2023.10.19	无
3	聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司	吉林东北亚创新金融资产交易中心有限公司	3,328.00	定向融资工具	保证担保	2018.07.19-2021.07.19	无
4	聊城市江泰园区运营管理有限公司	山东龙信小额贷款有限公司	3,000.00	贷款	保证担保	2020.06.10-2021.06.09	无
合计		-	32,528.00	-	-	-	-

十一、发行人 2018-2020 年经审计的合并资产负债表(见附表二)

十二、发行人 2018-2020 年经审计的合并利润表(见附表三)

十三、发行人 2018-2020 年经审计的合并现金流量表(见附表四)

第六节 发行人信用情况

一、信用等级

根据中证鹏元资信评估股份有限公司对本次债券发行主体及债券进行的综合评估，本次债券信用等级为 AA+级，发行人长期信用等级为 AA 级，评级展望为稳定。

二、信用评级报告的内容概要

(一) 评级观点

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司（以下简称“聊城安泰”或“公司”）本次拟发行总额不超过 8 亿元 2021 年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券（以下简称“本次债券”）的评级结果为 AA+，该级别反映了本次债券安全性很高，违约风险很低。上述等级的评定是考虑到公司是聊城市东昌府区重要的基础设施建设投融资主体，获得外部的大力支持，保障性住房的拆迁安置业务在区域内具有垄断性且持续性较好，未来收入较有保障，以及武汉信用风险管理融资担保有限公司（以下简称“武汉信用”或“担保方”）提供的保证担保有效提升了本次债券安全性；同时中证鹏元也关注到，公司资产流动性较弱，面临较大的资金压力、偿债压力和一定的或有负债风险等风险因素。

1、正面

(1) **公司未来收入较有保障。**公司主要从事聊城市东昌府区保障性住房项目的投融资、实施与运营业务，2020年末，公司在建的拆迁安置项目已投资规模较大，业务可持续性与政府回款情况较好，此外安置后剩余房屋的对外销售、商业租赁、工程业务等其他业务收入对公司收入及利润形成一定补充，未来收入较有保障。

(2) 公司获得的外部支持力度较大。近年东昌府区政府以资金、资产注入和股权划拨等方式对公司及公司子公司提供较多支持，同时公司持续获得政府补贴，提升了公司的资本实力和利润水平。

(3) 第三方保证担保能有效提升本次债券的安全性。经中证鹏元综合评定，武汉信用主体信用等级为AA+，其为本次债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保能有效提升本次债券的信用水平。

2、关注

(1) 公司资产流动性弱。公司资产以存货及其他应收款为主，存货主要为待确认的土地熟化成本、开发成本；前五大其他应收款占比较高，且部分应收对象为民企，均未计提坏账准备，存在一定的回收风险。

(2) 公司面临较大资金压力。截至2020年末，公司主要在建拆迁安置项目以及自建项目聊城市东昌府区停车场建设项目后续尚需投资规模较大，公司存在较大的资金压力。

(3) 公司面临较大的债务偿付压力。公司近年资产负债率水平较高，EBITDA利息保障倍数水平较低，随着有息债务规模的持续增长，EBITDA对有息债务的覆盖水平下降，公司面临较大的偿债压力。

(4) 公司存在一定的或有负债风险。公司对外担保金额较大，其中被担保方山东天工岩土工程设备有限公司(以下简称“天工岩土”)为民营企业，除天工岩土外均未设置反担保措施，存在一定的或有负债风险。

(二) 跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟

踪评级，中证鹏元将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、发行人银行授信情况

报告期内，发行人与农业发展银行、建设银行、北京银行等金融机构保持了良好的合作关系。截至2020年末，公司授信额度为91.24亿元，已使用68.58亿元，未使用额度为21.66亿元。

四、发行人信用记录

最近三年，发行人信用记录良好，不存在违约的情况。

五、发行人已发行尚未兑付的债券情况

（一）已发行尚未兑付的债券融资情况

截至2020年末，发行人通过债券直接融资28.00亿元，发行人已发行尚未兑付的债券具体情况如下：

表11-1 已发行债券情况

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率
1	20 聊城 01	2020-01-17	2021-01-17	2025-01-17	5	6.30	7.50
2	20 聊城 02	2020-07-14	2022-07-14	2025-07-14	5	9.70	6.50
公司债券小计		-	-	-	-	16.00	-
2	16 安泰债 01	2016-04-08	-	2023-04-11	7	8.80	4.58
3	16 安泰债 02	2016-04-08	-	2023-04-11	7	3.20	5.16
企业债券小计		-	-	-	-	12.00	-
合计		-	-	-	-	28.00	-

1、“聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）”基本情况

发行人与 2020 年 1 月 17 日发行了“聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）”（简称“20 聊城 01”）6.3 亿元。债券期限 5 年（1+2+2），每年付息一次，该品种债券无担保。该期债券采用累进利率形式，2020 年 1 月 17 日至 2021 年 1 月 16 日，票面年利率 7.5%；2021 年 1 月 17 日至 2022 年 1 月 16 日，票面年利率 7.00%；2022 年 1 月 17 日至 2025 年 1 月 16 日，票面年利率 7%+调整基点。

2、“聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）”基本情况

发行人与 2020 年 7 月 14 日发行了“聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）”（简称“20 聊城 02”）9.7 亿元。债券期限 5 年（1+2+2），每年付息一次，该品种债券无担保。该期债券采用累进利率形式，2020 年 7 月 14 日至 2022 年 7 月 13 日，票面年利率 6.5%；2022 年 7 月 14 日至 2025 年 7 月 13 日，票面年利率 6.5%+调整基点。

3、“2016年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司债券品种一”基本情况

发行人与2016年4月11日发行了“2016年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司债券品种一”（简称“16安泰债01”）8.8亿元。债券期限7年，每年付息一次，本债券设置了本金提前偿还条款，即自2019年至2023年每年的4月11日分别按照本品种债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。该品种债券由重庆进出口融资担保有限公司提供担保。该期债券采用固定利率形式，票面年利率4.58%。

4、“2016年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司债券品种二”基本情况

发行人与2016年4月11日发行了“2016年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司债券品种二”（简称“16安泰债02”）3.2亿元。债券期限7年，设置了本金提前偿还条款，即自2019年至2023年每年的4月11日分别按照本品种债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。该品种债券无担保。该期债券采用固定利率形式，票面年利率5.16%。

表11-2 “16安泰债01”还本付息情况

单位：万元

时间	2017年4月11日	2018年4月11日	2019年4月11日	2020年4月11日
利息	4,030.40	4,030.40	4,030.40	4,030.40
本金	0.00	0.00	17,600.00	17,600.00
合计	4,030.40	4,030.40	21,630.40	21,630.40

表11-3 “16安泰债02”还本付息情况

单位：万元

时间	2017年4月11日	2018年4月11日	2019年4月11日	2020年4月11日
----	------------	------------	------------	------------

利息	1,651.20	1,651.20	1,651.20	1,651.20
本金	0.00	0.00	6,400.00	6,400.00
合计	1,651.20	1,651.20	8,051.20	8,051.20

(二) 高利融资情况

截至 2020 年末，发行人及其下属全资或控股子公司通过保险债权计划、信托计划及融资租赁方式融资的情况如下表所示：

表11-4 发行人融资情况

单位：万元

序号	债权人	起始日	到期日	余额
1	五矿国际信托有限公司	2020.01	2021.07	18,990.00
2	光大兴陇信托有限责任公司	2019.12	2021.12	9,760.00
3	光大兴陇信托有限责任公司	2020.01	2022.01	10,180.00
4	国民信托有限公司	2020.03	2022.03	26,000.00
5	雪松国际信托有限公司	2020.03	2022.03	26,000.00
6	雪松国际信托有限公司	2020.10	2022.23	50,000.00
7	海通恒信国际融资租赁有限公司	2018.03	2021.02	1,563.87
8	平安国际融资租赁（天津）有限公司	2018.11	2023.11	4,614.74
9	易通融资租赁(天津)有限公司	2019.01	2021.01	2,662.72
10	通用环球国际融资租赁（天津）有限公司	2019.06	2024.06	17,500.00
11	国药控股(中国)融资租赁有限公司	2019.09	2024.09	4,316.95
12	国泰租赁有限公司	2019.11	2022.12	17,180.80
13	中国环球融资租赁有限公司	2020.03	2025.03	4,178.32
14	中交融资租赁（广州）有限公司	2020.06	2023.06	10,620.37
15	山东高速环球融资租赁有限公司	2020.06	2023.06	20,000.00
16	中交雄安融资租赁有限公司	2020.12	2021.12	28,000.00

发行人及其下属全资或控股子公司上述融资情况中，无利率超过同期贷款利率 2 倍的融资情况，符合相关要求，不存在高利融资。

除上述融资方式之外，发行人不存在其他已发行未兑付的债券、中票、短融、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，不存在其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

第七节 担保情况

武汉信用风险管理融资担保有限公司（以下简称“武汉信用”）为本次债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，为本次债券的到期偿付提供了进一步保障。

一、担保人基本情况

名称：武汉信用风险管理融资担保有限公司

住所：湖北省武汉市洪山区珞喻路吴家湾

法定代表人：唐武

注册资本：100.00 亿元

经营范围：为企业及个人提供各类担保业务;为企业提供与担保业务有关的融资咨询、财务顾问、信用信息服务、信用风险管理等中介服务;以自有资金进行投资;监管部门规定的其他业务。(国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定的期限内方可经营)

二、担保人财务数据

武汉信用 2020 年、2019 年、2018 年的主要财务数据及财务指标如下：

表13-1 武汉信用近三年及一期主要财务数据（合并）

单位：万元

项 目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总计	5,079,982.66	4,504,398.34	3,967,273.55
所有者权益合计	1,448,913.20	1,368,524.74	1,393,438.18
资产负债率（%）	71.48%	69.62%	64.88%
营业收入	252,275.85	279,296.96	304,834.11
利润总额	76,496.34	52,757.12	57,707.64
净利润	65,410.89	40,119.40	39,972.52
经营活动产生的现金净流量净额	823,839.79	97,524.42	71,122.67

三、担保人资信状况

(一) 长期主体信用等级

2017年，中诚信证券评估有限公司对武汉信用风险管理有限公司的信用状况进行了跟踪分析，出具了编号为“信评委函字【2017】跟踪959号”的信用等级通知书，评定武汉信用主体信用等级AA+，评级展望稳定。

2018年，证鹏元资信评估股份有限公司出具编号为“信评委函字【2018】跟踪第【1803】号01”信用等级通知书，对武汉信用风险管理主体长期信用的2018年度跟踪评级结果维持为AA+，评级展望维持为稳定。

2019年12月17日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具编号为“中鹏信评【2019】跟踪第【1067】号01”信用等级通知书，对武汉信用主体长期信用的2019年度跟踪评级结果维持为AA+，评级展望维持为稳定。

2020年12月17日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具编号为“中鹏信评【2020】跟踪第【168】号01”信用等级通知书，对武汉信用主体长期信用的2020年度跟踪评级结果维持为AA+，评级展望维持为稳定。

(二) 资信实力强

武汉信用股东背景实力较强，资本实力较强。武汉信用控股股东为武汉开发投资有限公司，实际控制人为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会，截至2020年末公司实收资本为100亿元。

武汉信用收入规模持续增长，盈利能力较强。2018-2020年度分别实现营业总收入分别为29.63亿元、30.48亿元和25.23亿元，收入

主要来源于委贷收入、担保收入和综合收入。2018-2020年度，武汉信用净利润分别为4.00亿元、4.01亿元和0.12亿元，盈利来源主要包括担保业务收入和债务融资产生的委托贷款利息收入，2020年因财务费用大幅增加，期间费用大幅提高，使得利润水平有所下滑。

武汉信用银行担保授信额度较为充足，融资担保业务未来仍具发展空间。截至2020年末，融资担保放大倍数为1.76，融资担保业务未来仍具较大的发展空间。

综上，武汉信用资产收入情况较好、资信状况良好，具有较好的担保能力，对本次债券的偿付具有较强的保障。

四、担保人发行债券情况

截至本次债券募集说明书出具日，担保人未发行过企业（公司）债券、中期票据及短期融资券等。

五、融资担保指标

截至2020年末，武汉信用母公司资产总额439.71亿元，所有者权益合计103.02亿元，扣除对其他担保公司和再担保的股权投资的非合并财务口径净资产101.12亿元。期末公司担保余额为245.36亿元，其中，融资性担保余额为245.36亿元，非融资担保余额0亿元。根据2018年4月2日颁布的《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》（银保监发[2018]1号）之《融资担保责任余额计量办法》计算，武汉信用融资担保责任余额177.66亿元，融资性担保放大倍数1.76倍。

六、合规性说明

（一）融资担保责任余额符合相关规定

根据 2017 年 10 月 2 日起施行的《融资担保公司监督管理条例》（国务院令 第 683 号）第十五条“融资担保公司的担保责任余额不得超过其净资产的 10 倍”。

截至 2020 年末，武汉信用融资担保责任余额 177.66 亿元，是扣除对其他担保公司和再担保的股权投资的非合并财务口径净资产的 1.76 倍，符合相关规定。

（二）单一客户融资担保责任余额符合相关规定

《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的 15%。对被担保人主体信用评级 AA 级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的 60% 计算”。

按照上述规定以及发行人的主体信用评级为 AA，武汉信用作为本次债券的担保人，承担不超过 8 亿元的保证担保责任，上述融资担保余额未超过武汉信用可为发行人及其关联方发行债券提供最大担保额度，符合相关规定。

就本次债券申报及发行，武汉信用担保集中度、融资担保责任余额等指标均符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度以及《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》等的相关规定，数据计算准确合规。

七、担保函主要内容

（一）被担保的债券种类、数额及期限

被担保的债券为 2021 年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券。债券期限不超过 7 年，发行面额总计为不

超过人民币 800,000,000 元，本次债券实际名称、数额、期限、品种以发行人在国家发改委备案发行范围内实际发行的债券名称、数额、期限、品种为准。

（二）保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件的不可撤销的连带责任保证。

（三）保证的范围

担保人承担保证义务的保证范围为本次债券本金人民币 800,000,000 元及其利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

（四）保证的期间

担保人承担保证责任的期间为本次债券存续期限及届满之日起二年；本次债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

（五）保证责任的承担

在本担保函项下本次债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本次债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本次债券登记结算机构指定的兑付付息账户。

（六）本次担保的合法合规性

本次担保函及程序符合国家相关法律法规的要求。

八、担保人与发行人、债权代理人和债券持有人的权利义务关系 偿债保障的制度性安排

在担保函项下保证范围及保证期间内，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承

担保责任。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

本次债券持有人依本担保函规定的条款要求担保人承担保证责任时，应向担保人提供证明其持有本次债券和到期未获清偿债权的充分、合法、有效的凭证。

本次债券持有人、债权代理人在保证期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在诉讼时效届满之前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

第八节 法律意见

本次债券发行人律师山东齐鲁律师事务所为本次债券出具的《法律意见书》认为：

一、发行人为依法设立并合法存续的企业法人，不存在依据法律、法规及《公司章程》的规定需要终止的情形，具备债券发行主体资格；

二、发行人已经取得本次债券发行截至目前所需取得的各项内部批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法有效；

三、发行人申请发行本次债券，已满足《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《债券管理通知》、《简化程序通知》规定的实质条件；

四、发行人的设立及历次注册资本变动、名称变更均合法、合规、真实、有效；

五、发行人资产独立完整，人员、机构、财务、业务独立，发行人与控股股东、实际控制人不存在同业竞争或者显示公平的关联交易的情形；

六、发行人近三年不存在因违反环保、税务法律规定而被当地环保、税务主管部门作出行政处罚的情形；

七、本次债券募集资金投向符合国家产业政策和行业发展规划，且用于固定资产投资项目的募集资金未超过项目总投资的70%，符合《证券法》第十六条第一款第（四）项、《管理条例》第十二条第（五）款、《债券管理通知》第三条第（一）款第1项及《简化程序通知》第二条第（四）款的规定；

八、发行人为本次债券发行编制的《募集说明书》及其摘要具备法律、法规和规范性文件要求的内容，在引用本法律意见书的有关方面不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；

综上，发行人发行本次债券已经符合了《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《债券管理通知》、《简化程序通知》要求的主体资格和条件，且已取得了必要的授权和批准。

第九节 税项

本次债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本次债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

但对本次债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本次债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者购买本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。投资者所应缴纳的税项与本次债券的各项支付不构成抵销。

第十节 信息披露安排

为加强本公司信息披露事务管理，提高信息披露管理水平和质量，切实维护公司和投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规、规章的有关规定，结合公司实际情况，对本次债券信息披露作出如下安排：

一、基本原则

1、发行人信息披露事务由公司董事会统一领导和管理。公司将指定公司信息披露事务负责人，负责指导、协调、督促本次债券信息披露工作及内幕信息知情人登记和报备工作。

2、发行人全体董事、监事、高级管理人员或具有同等职责的人员保证公司所披露的信息真实、准确、完整，并承担个别和连带法律责任；无法保证或对此存在异议的，应当单独发表意见并陈述理由。

3、发行人及其他知情人在信息正式披露前，确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

二、信息披露事务管理制度主要内容

发行人董事会制定了《聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司信息披露事务管理制度》，就发行人证券信息披露管理流程进行了规范，以提高公司证券信息披露管理水平和证券信息披露质量。聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司财务部为公司信息披露事务的日常管理部门，负责公司信息披露工作。

《聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司信息披露事务管理制度》主要内容包括：

（一）总则

1、为建立健全聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司（以下简称“公司”）信息披露事务管理制度，提高公司信息披露管理水平和信息披露治理，保护投资者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）等法律、法规和《聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司章程》（以下简称“公司章程”）的规定，制定本制度。

2、公司按照国务院《企业债券管理条例》及中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关规定建立健全信息披露事务管理制度，保证信息披露事务管理制度的完整性与实施的有效性，以此提高公司信息披露的及时性、公平性、真实性、准确性及完整性。

3、公司信息披露事务管理制度由公司董事会授权综合部负责建立，董事会应当保证制度的有效实施，确保公司相关信息披露的及时性和公平性，以及信息披露内容的真实、准确、完整。

（二）制定、实施与监督

1、公司信息披露的常设机构为综合部，信息披露事务制度由综合部制订，并提交公司董事会审议通过。

2、信息披露事务管理制度适用于以下人员和机构：

- （1）公司综合部和其他协助信息披露事务管理的部门；
- （2）公司董事会和董事；
- （3）公司监事会和监事；
- （4）公司高级管理人员；
- （5）公司各部门以及各分公司、子公司的负责人；
- （6）公司控股股东和持 5%以上的股东；
- （7）其他负有信息披露职责的公司人员和部门。

3、信息披露事务管理制度由公司董事会负责实施，由公司董事长作为实施信息披露事务管理制度的第一责任人，由综合部负责具体协调

4、信息披露事务管理制度由公司监事会负责监督。监事会对信息披露事务管理制度的实施情况进行定期或不定期检查，对发现的重大缺陷及时敦促董事会进行改正，并根据需要要求董事会对制度予以修订。董事会不予更正的，监事会可以向股东报告，经股东审议通过后，发布监事会公告。

5、公司出现信息披露违规行为被中国证监会或国家发展和改革委员会等主管部门依照相关规定采取监管措施，或被该等主管部门依据相关规定通报批评或公开谴责的，公司董事会应当及时组织对信息披露事务管理制度及其实施情况的检查，采取相应的更正措施。公司应当对有关责任人及时进行内部处分，并将有关处理结果按照相关主管部门的要求进行备案。

6、公司对信息披露事务管理制度作出修订的，应当重新提交公司董事会审议通过，并按照相关主管部门的要求履行报备和公布程序。

7、公司董事会应对信息披露事务管理制度的年度实施情况进行自我评估，在年度报告披露的同时，将关于信息披露事务管理制度实施情况的董事会自我评估报告纳入年度内部控制自我评估报告部分进行披露。

8、公司监事会应当形成对公司信息披露事务管理制度实施情况的年度评价报告，并在年度报告的监事会公告部分进行披露。

（三）内容

1、除相关主管部门对披露事务有相关要求外，公司还应当对可能对公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的重大事件，在投资者尚未得知时，以临时报告方式进行披露，说明事件起因、目前的状态和可能产生的影响。

前款所称重大事件包括：

- (1) 公司的经营方针和经营范围的重大变化；
- (2) 公司的重大投资行为和重大的购置财产的决定；
- (3) 公司订立重要合同，可能对公司的资产、负债、权益和经营成果产生重要影响；
- (4) 公司发生重大债务和未能清偿到期债务的违约情况，或者发生、大额赔偿责任；
- (5) 公司发生重大亏损或者重大损失；
- (6) 公司生产经营的外部条件发生的重大变化；
- (7) 公司董事、1/3 以上股份的股东或者实际控制人，其持有股份或者控制公司的情况发生较大变化的；
- (8) 持有公司 5%以上股份的股东或者实际控制人，其持有股份或者控制公司的情况发生较大变化的；
- (9) 公司减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- (10) 涉及公司的重大诉讼、仲裁，股东大会、董事会决议被依法撤销或者宣告无效；
- (11) 公司涉嫌违法违规被有关机关调查，或者受到刑事处罚、重大行政处罚；公司董事、监事、高级管辑人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施；

(12) 新公布的法律、法规、规章、行业政策可能对公司产生重大影响；或者其他再融资方案、股权激励方案形成相关决

(13) 股东会就公司增资或者其他再融资方案、股权激励方案形成相关决议；

(14) 法院裁决禁止控股股东转让其所持股份；任一股东公司 5% 以上股份被质押、冻结、司法拍卖、托管、设定信托或者被依法限制表决权；

(15) 主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押；

(16) 主要或者全部业务陷入停顿；

(17) 对外提供重大担保；

(18) 获得大额政府补贴等可能对公司资产、负债、权益或者经营成果产生重大影响的额外收益；

(19) 变更会计政策、会计估价；

(20) 因前期已披露的信息存在差错、未按规定披露或者虚假记载，被有权机关责令改正或者董事会决定进行更正；

(21) 中国证监会、国家发改委等主管部门规定的其他情形。

临时报告包括但不限于下列文件：

(1) 董事会决议；

(2) 监事会决议；

(3) 股东决议（若有）；

(4) 独立董事的声明、意见及报告（若有）。

（信息披露事务管理制度应当结合信息披露相关法律、法规、规章、规范性文件以及中国证监会、国家发改委等主管部门或监管机构规定的最低披露要求，确定本公司的信息披露标准，明确界定应当披露的信息范围。）

2、在不涉及敏感财务信息、商业秘密的基础上，公司可以主动、及时地披露对股东和其他利益相关者决策产生较大影响地信息，包括公司发展战略、经营理念、公司与利益相关者的关系等方面。

3、公司未公开信息在内部流转、审核及披露流程中，应确保重大信息第一时间通报给综合部，由综合部呈报董事长。董事长在接到报告后，应当立即向董事会报告，并敦促综合部组织临时报告地披露工作。未公开信息地内部流转、审核及披露流程至少应当包括以下内容：

（1）未公开信息地内部通报流程及通报范围：各部门/各子公司负责人—分管领导—综合部—董事长；

（2）拟公开披露地信息文稿的草拟主体以该信息相关部门/子公司负责人以及信息披露事务管理部门，审核主体为综合部；

（3）信息公开披露前应当履行的内部审议程序及相关授权：董事会就拟公开披露地信息文稿进行审议通过时，同时通知监事会；

（4）信息公开披露后地内部通报流程：综合部—董事长、监事会主席、总经理—各部门/各子公司地分管领导—各部门/各子公司负责人；

（5）公司向主管部门或监管部门报送的内容审核或通报流程：综合部以及综合部信息披露事务代表按照中国证监会、国家发改委等主管部门或监管部门要求的时限内及时上报；

（6）公司在媒体刊登相关宣传信息的内部审核或通报流程：各部门/各子公司负责人—分管领导—综合部—董事长。

4、公司财务部门、投融资部门对综合部有配合义务，以确保公司定期报告以及有关重大资产重组的临时报告能够及时披露。

5、公司控股子公司要建立子公司的定期报告制度、重大信息的临时报告制度以及重大信息的报告流程，控股子公司应当报告的重大信息范围，确保控股子公司发生的应予披露的重大信息及时上报给公司综合部。

6、公司各部门以及各分公司、子公司的负责人是本部门及本公司的信息报告第一负责人，同时各部门的主任以及各分公司、子公司的办公室主任作为指定联络人，负责向综合部报告信息。

7、公司董事和董事会、监事和监事会、其他高级管理人员、综合部以及公司部门以及各分公司、子公司的负责人在信息披露中的工作职责：

（1）综合部负责协调实施信息披露事务管理制度，综合部具体承担公司信息披露工作；

（2）公司董事和董事会应勤勉尽责，确保公司信息披露内容的真实、准确、完整；

（3）监事和监事会除应确保有关监事会公告内容的真实、准确、完整外，应负责对公司董事及其他高级管理人员履行信息披露相关职责的行为进行监督；

（4）公司董事和董事会、监事和监事会以及其他高级管理人员有责任保证公司信息披露事务管理部门及公司综合部及时知悉公司组织与运作的重大信息、对股东和其他利益相关者决策产生实质性或较大影响的信息以及其他应当披露的信息；

（5）公司各部门以及各分公司、子公司的负责人应当督促本部门或公司严格执行信息披露事务管理和报告制度，确保部门或公司发生的应予披露的重大信息及时通报给公司综合部；

(6) 上述各类人员对公司未公开信息负有保密责任，不得以任何方式向任何单位或个人泄露尚未公开披露的信息。

8、公司应当确立财务管理和会计核算的内部控制及监督机制。公司根据国家财政主管部门的规定建立并执行财务管理和会计核算的内部控制，公司董事会及管理层应当负责检查监督内部控制的建立和执行情况，保证相关控制规范的有效实施。

9、公司与投资者、证券服务机构、媒体等的信息沟通时，强调不同投资者间的公平信息披露原则，保证投资者关系管理工作的顺利开展。

10、公司建立内部信息披露文件、资料的档案管理制度，设置明确的档案管理岗位及其工作职责，确立董事、监事、其他高级管理人员履行职责的纪录和保管制度。

11、公司应对未公开信息采取保密措施，明确应予保密的信息范围及判断标准、界定内幕信息知情人的范围，明确内幕信息知情人的保密责任。

12、公司应确立未履行信息披露职责的责任追究机制，对违反信息披露事务管理各项制度或对公司信息披露违规行为负有直接责任的部门和人员规定明确的处分措施，视情节轻重，给予警告、记过、辞退以及必要的追究相关责任人员其他法律责任的机制。

依据信息披露事务管理制度对相关责任人进行处分的，公司董事会应当按照中国证监会、国家发改委等主管部门或监管部门的要求进行上报或者备案。

13、公司信息披露事务管理制度的培训工作由综合部负责组织。综合部应当定期对公司董事、监事、其他高级管理人员、公司各部门以及各分公司、子公司的负责人以及其他负有信息披露职责的公司人

员和部门开展信息披露制度方面的相关培训，若中国证监会、国家发改委等主管部门或监管部门有要求的，还应当将年度培训情况进行上报或备案。

三、附则

1、公司信息披露事务负责人主要职责为负责指导、协调、督促公司债券信息披露工作及内幕信息知情人登记和报备工作。

2、公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，董事、监事、高级管理人员及公司相关人员应当支持、配合信息披露事务负责人的工作。

3、公司信息披露事务负责人为履行职责，有权了解公司的财务和经营情况，参加涉及信息披露的有关会议，查阅涉及信息披露的所有文件，并要求公司有关部门和人员及时提供相关资料和信息。

（四）附则

1、本制度于董事会审议通过之日起施行。

2、本制度如与国家有关法律、法规和公司章程相抵触时，执行国家有关法律、法规和公司章程的规定。

3、本制度未尽事宜，依照国家有关法律、法规和公司章程的规定执行。

4、本制度所称“以上”、“以外”、“高于”，都包含本数；“以下”、“以内”、“低于”、“不满”、“不足”，都不包含本数。

5、本制度的修改由董事会委托综合部拟订草案，报董事会批准后方可有效。

6、本制度由董事会授权综合部负责解释。

三、董事和董事会、监事和监事会及高级管理人员等的报告、审议和披露职责

1、公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

2、公司董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

3、公司监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

4、公司监事会对定期报告进行审核，应当说明编制和审核的程序是否符合法律、行政法规的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况，并确保按照相关法律法规要求的时间披露。

5、公司高级管理人员应当及时向公司董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化及其他相关信息。

四、企业子公司的信息披露制度

1、发行人子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促本子公司严格执行信息、披露管理和报告制度，确保本子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给集团相关部门。各子公司指定专人作为指定联络人，负责与集团相关部门的联络工作。

2、发行人各子公司按企业信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按企业信息披露事务管理制度履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和完整性。

第十一节 投资者保护机制

发行人将以良好的经营业绩为本次债券的到期偿还创造基础条件，并采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、本次债券兑付办法

本次债券为7年期固定利率品种，在债券存续期的第3年末设置发行人票面利率选择权和投资者回售选择权。本次债券每年付息一次，分次还本。投资者行使回售选择权后，自债券存续期第3年至第7年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%以及20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本息兑付方法具体如下：

（一）利息的支付

1、本次债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第3年至第7年末每年应付利息随当年兑付本金一起支付。2022年至2028年每年的6月30日为上一个计息年度付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本次债券采用提前偿还方式，投资者行使回售选择权后，自债券存续期第3年至第7年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%以及20%的比例偿还债券本金。本次债券的兑付日为2024年至2028年每年的6月30日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的6月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

二、本次债券偿债计划

（一）设置偿债资金专项账户

发行人聘请威海市商业银行股份有限公司聊城分行担任本次债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本次债券《偿债资金专项账户监管协议》，开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本次债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和本次债券偿债专项归集的资金等。

在本次债券下各期债券的付息日3个交易日前，发行人需将当期债券应付利息全额存入偿债保障金专项账户；在本次债券下各期债券的到期日（包括回售日、赎回日和提前兑付日等）3个交易日前，将应偿付或可能偿付的当期债券本息的全额存入偿债保障金专项账户。（特殊原因需要更改偿债保证金专户的，发行人应提前5日通知偿债资金监管银行，并办理相关账户变更手续）

（二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自设立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来财务状况的预测与本次债券的特点，发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

（四）建立了募集资金监管制度，有效规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并与威海市商业银行股份有限公司聊城分行签订了《募集资金专项账户监管协议》，聘请上述银行担任本次债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本次债券募集资金的规范使用。

（五）聘请债权代理人 and 建立债券持有人会议制度，最大程度保护债券持有人利益

为了维护全体债券持有人的合法利益，发行人制定了《债券持有人会议规则》，建立债券持有人会议制度。同时，发行人与中国民生

银行股份有限公司聊城分行签订了本次债券《债权代理协议》，聘请其为本次债券债权代理人，在本次债券存续期限内代表债券持有人，依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

《债券持有人会议规则》的主要内容如下：

三、偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本次债券的到期偿还创造基础条件，并采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）发行人资产质量优良、结构合理、变现能力强

2018-2020年，发行人流动资产账面价值分别为1,321,127.09万元、1,521,019.02万元和2,016,409.50万元，占总资产的比例分别为88.10%、86.52%和81.70%。截至2020年末，发行人流动资产主要由货币资金、其他应收款、存货构成，分别占总资产的3.26%、10.52%、61.52%。存货主要系发行人承接的相关保障性住房项目拆迁安置成本和土地整理成本，变现能力较好，因此发行人的短期偿债能力较强。

（二）发行人优良的资信为本次债券按期偿付提供了进一步支撑

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉。目前主要是通过和政策性银行和商业银行的合作满足资金需求，未来发行人将通过加强与银行合作，获取更多的授信，一方面满足公司不断壮大的业务资金需求，同时也为本次债券偿付提供一定的保障。

发行人融资能力较强，公司与中国农业发展银行、建设银行、渤海银行等各大金融机构建立了良好合作关系。如果由于意外情况导致发行人不能从预期还款来源偿付本息，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措本次债券还本付息所需资金。

（三）发行人政府补助保持基本稳定

2018-2020年，发行人获得补贴收入分别为13,980.58万元、11,938.25万元和9,428.70万元，发行人每年获得的政府补贴为本次债券的本息偿付提供了进一步的保障。

四、投资者保护机制

如下列任何一项事件发生及继续，则投资者均可向发行人或债权代理人发出书面通知，即刻启动投资者保护机制：

- 1、发行人除募投项目之外的其他资产或业务发生重大不利事项；
- 2、债券发行后，募集资金投资项目超过三个月未开工；
- 3、项目建设或运营过程中出现可能影响项目建设进度或收益的重大事项；

4、主体评级下降；

5、本次公司债券发生违约后的债权保障及清偿安排；

6、发生项目资产权属争议时的解决机制。投资者可以在发生上述重大事项时，向发行人和债权代理人建议启动投资者保护应急预案，或由发行人和债权代理人在发生上述重大事项后主动启动应急预案，也可在监管机构认为必要时要求启动应急预案。发行人和债权代理人启动应急预案后，可采取下列某项或多项措施保护债权：

1、公开披露有关事项；

2、召开债券持有人会议，商议债权保护有关事宜。

五、债券持有人会议规则

本节仅列示了本次债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本次债券，均视为其同意《债券持有人会议规则》的所有约定。

为了保护本次债券债券持有人的合法权益，根据相关法律法规和部门规章的规定制定了《债券持有人会议规则》，主要内容如下：

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议是代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设机构，依据本规则第一条所列法律、条例、通知、协议及募集说明书等，债券持有人会议的权限范围如下：

（1）变更本次债券《募集说明书》的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券票面利率；

（2）当发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

（3）对政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组方案进行决议；

（4）发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本次债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，本次债券持有人权利的行使；

（5）对决定是否同意发行人与债权人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议或签订新的协议以替代原协议作出决议；

（6）其他对本次债券持有人权益有重大影响的事项；

（7）在法律规定许可的范围内对《债券持有人会议规则》的修改作出决议；

(8) 根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本次债券上市交易场所及本规则规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

(二) 债券持有人会议的表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式委托的代理人投票表决。债券持有人拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每1张债券（面值为人民币100元）拥有1票表决权。

2、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更，任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或参与持有人会议但未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式。

4、除法律法规另有规定外，在债券持有人会议登记在册本次债券持有人均有权参与或委派代表参与持有人会议，并行使表决权。下列机构可参加债券持有人会议，并在会议上可以发表意见，但没有表决权；下列机构为债券持有人的，其代表的本次债券张数不计入有表决权本次债券张数总数：

(1) 发行人或债券持有人为发行人关联方；

(2) 债券持有人持有的本次债券属于如下情形之一：(a) 已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括本次债券截至本金兑付日的根据本次债券条款应支付的全部利息和本金；(b) 不具备有效请求权的债券。

5、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责债券持有人会议计票和监票。现场会议的监票人由会议主持人从参与会议的债券持有人中推举，监票人代表当场公布表决结果；非现场会议监票人由召集人委派。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人，或与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

6、现场召开债券持有人会议的，会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。以非现场方式召开持有人会议的，或以现场和非现场方式相结合方式召开持有人会议的，表决结果以会议决议公告为准。

7、现场召开债券持有人会议的，会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主

席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

8、债券持有人会议作出的决议，须经代表参与会议的债券持有人(或债券持有人代理人)所持表决权三分之二以上(包括三分之二)同意方为有效。但对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务以及变更本规则的决议，须经出席会议的债券持有人(或债券持有人代理人)所持表决权四分之三以上(包括四分之三)通过才能生效。

9、债券持有人会议决议经表决通过后生效，但其中涉及须经相关主管部门批准的事项，经相关主管部门批准后方可生效。

10、债券持有人会议的有效决议对决议生效之日登记在册的全体债券持有人(包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人)具有同等的效力和约束力。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

11、债券持有人会议召集人应在债券持有人会议作出决议之日后2个工作日内将决议于相关媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表的有表决权的本次债券的张数及占有表决权的本次债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的内容。

12、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

(1) 出席会议的债券持有人(或债券持有人代理人)所代表的本次未偿还债券本金总额，占发行人本次未偿还债券本金总额的比例；

(2) 召开会议的日期、具体时间、地点；

(3) 会议主席姓名、会议议程；

(4) 各发言人对每个审议事项的发言要点；

(5) 每 1 表决事项的表决结果；

(6) 债券持有人（或债券持有人代理人）的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

(7) 法律、行政法规和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

13、债券持有人会议记录会议召集人代表和记录员签名，连同表决票、出席会议人员的名册、代理人的代理委托书、律师出具的法律意见书等会议文件一并由债权代理人保管，保管期限至本次债券存续期限届满 2 年之日止。法律、行政法规和国家发改委行政规章或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定。债权代理人保管期限届满后，应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

14、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并将上述情况及时公告。同时，召集人应向发行人所在地省级发展改革部门及本次债券上市交易场所报告。

第十二节 债券债权人

在本次债券存续期限内，为维护全体债券持有人的最大利益，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《中华人民共和国合同法》等相关法律法规和部门规章的规定，发行人兹聘请中国民生银行股份有限公司聊城分行为本次债券的债权人代理人，并签订《债权人代理协议》。本节仅列示了本次债券之《债权人代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权人代理协议》的全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本次债券，均视为其同意中国民生银行股份有限公司聊城分行作为本次债券的债权人代理人，且视为其同意《债权人代理协议》的所有约定。

一、发行人的权利和义务

1、发行人应按期向债券持有人支付本次债券本息及其他应付相关款项。

2、发行人应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。在本次债券存续期限内，根据《企业债券管理条例》（国务院第121号令）及其他相关法律法规、部门规章和其他规范性文件的规定，按时履行持续信息披露的义务。在所适用的法律允许且不违反债券交易监管机构规定及发行人信息披露制度的前提下，根据债权人代理人合理需要，向其提供相关信息或其他证明文件。

3、一旦发现发生《债权人代理协议》第7.1条规定的违约事件（下称“违约事件”）发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起2日

内书面通知债权代理人，并提供相关证明文件和/或说明资料，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

4、在发行人出现下列情形之一时，应在 15 日内以《债权代理协议》第 10.4 条规定的方式通知债权代理人：

(1) 预计到期无法偿付本次债券利息或本金；

(2) 发生重大亏损或者重大损失可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

(3) 减资、合并、分立、解散、资产重组及申请破产并对发行人还本付息能力产生重大影响；

(4) 发生重大仲裁、诉讼可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

(5) 拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

(6) 未能履行募集说明书的其他约定对发行人还本付息能力产生重大影响；

(7) 订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同；

(8) 本次债券被暂停或终止转让交易；

(9) 国家发改委相关规定以及相关法律法规规定的其他情形。

5、本次债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

6、履行《募集说明书》中约定的其他义务。

7、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人和/或债权代理人的干预。发行人应指定专人负责处理与本次债券相关的事务。

二、债权代理人的权利和义务

1、债权人应当按照相关法律法规的规定以及《债权代理协议》的约定履行管理义务。

2、债权人有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表。当已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人。但不应干预或影响发行人的经营活动。

3、当预计发行人不能按照募集说明书约定按时偿还本息，债权人有权要求甲方提供担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。

4、当发行人不能按照募集说明书约定按时偿还本息时，债权人应及时通知债券持有人，并受托在债券持有人会议决议的授权范围内，代理债券持有人行使债务追偿的权利、发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

5、债权人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，债权人有权代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

6、债权人应按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权人的职责和义务。债权人应代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

7、如果收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求，债权人应在收到通知或要求后2个工作日内按《债权代理协议》第10.4款规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

8、债权代理人应为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人就本次债券的受托管理存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

9、债权代理人对与本次债券有关的事务享有知情权，除根据法律法规及为履行本协议项下义务之目的而予以披露的情形外，应对在履行义务中获知的发行人商业秘密履行保密义务。

10、债权代理人应履行债券持有人会议授权的其他事项。

11、债权代理人接受作为本次债券的债权代理人，不表明其对债券的投资价值或收益作出实质性判断或者保证。债券持有人的投资风险，由债券持有人自行承担。

三、违约和救济

（一）以下事件构成本次债券项下的违约事件：

- 1、未能偿付本次债券到期应付本金或/和利息；
- 2、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；
- 3、在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

（二）加速清偿及救济措施

1、加速清偿的宣布

如果《债权代理协议》项下的 7.1(1)、(3) 约定的违约事件发生，债权代理人有权召集债券持有人召开债券持有人会议，经单独或合计持有未偿还债券本金余额超过三分之二的债券持有人同意，宣布本次债券加速清偿，所有未偿还本金和相应利息立即到期。

2、救济措施

在宣布加速清偿前，如果发行人采取了以下救济措施，经单独或合计持有未偿还债券本金余额超过 50%的债券持有人同意，可以豁免发行人违约行为，放弃采取加速清偿的措施。

(1) 向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项的总和：(i) 债权代理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；(ii)所有迟付的利息；(iii)所有到期应付本金；(iv)法律允许范围内的复利。

(2) 除未支付到期本金或/和利息外，所有的违约事件均已得到救济或被豁免。

第十三节 发行有关机构

一、发行人：聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司

住所：聊城市东昌西路市规划局内

法定代表人：王孟江

办公地址：山东省聊城市东昌府区嘉明经济开发区嘉明路5号606

联系人：张蒙

联系电话：0635-5100770

传真：0635-5100770

邮编：252000

二、承销团

（一）牵头主承销商、簿记管理人：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路268号

法定代表人：杨华辉

经办人员：阮鹏、徐海鹏、部家骥、邵立浩

办公地址：上海市浦东新区长柳路36号

联系电话：010-50911234

传真：021-38565654

邮编：200120

（二）联席主承销商：光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闻路1508号

法定代表人：刘秋明

经办人员：韩翔、祁烨然、张觅溪

办公地址：北京市复兴门外大街6号光大大厦15层；

联系电话：010-56513000

传真：010-56513103

邮编：200040

(二) 副主承销商：东亚前海证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：田洪

经办人员：许春招

办公地址：上海市浦东新区世纪大道1788-1800号金控广场1号楼27层

联系电话：021-38175669

传真：021-38175588

邮编：200120

(三) 分销商：东莞证券股份有限公司

住所：东莞市莞城区可园南路一号

法定代表人：陈照星

经办人员：赵一芝

办公地址：上海市浦东新区芳甸路1155号浦东嘉里城办公楼25楼

联系电话：021-50155120

传真：021-50150127

邮编：201204

(四) 分销商：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16/22/23楼

法定代表人：刘化军

经办人员：周金龙

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼

联系电话：021-20639659

传真：021-20639423

邮编：200122

（五）分销商：财达证券股份有限公司

住所：石家庄市自强路35号

法定代表人：翟建强

经办人员：程晞遥

办公地址：上海市浦东新区竹林路101号704

联系电话：021-60609042

传真：021-60609007

邮编：200122

三、审计机构：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层

法人代表：张增刚

经办人员：刘敏、孟从敏

办公地址：北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮编：100062

四、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：张剑文

经办人员：丁楠、张颜亭

办公地址：北京市东城区建国门内大街26号新闻大厦8层

联系电话：010-6621 6006

传真：010-6621 2002

邮政编码：100000

五、发行人律师：齐鲁律师事务所

住所：山东省济南市高新区舜华路2000号舜泰广场8号楼西区16层

负责人：庞国栋

经办人：杨天宇、马广鑫

联系地址：济南市高新区舜华路2000号舜泰广场8号楼16层山东齐鲁律师事务所

联系电话：0531-62323888

传真：0531-62323887

邮编：250101

六、担保机构：武汉信用风险管理融资担保有限公司

住所：湖北省武汉市洪山区珞喻路吴家湾

法定代表人：唐武

联系人：张秉钺、张威

办公地址：湖北省武汉市江汉区新华路25号伟业大厦10层

联系电话：027-85766670

传真：027-85766665

邮政编码：430022

七、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区复兴门内金融大街33号通泰大厦

法定代表人：水汝庆

办公地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170738、88170735

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

法定代表人：聂燕

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号中国
保险大厦3楼

联系电话：021-58708888

传真：021-58899400

邮政编码：200041

八、上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

总经理：蔡建春

办公地址：上海市浦东南路528号证券大厦13层

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200041

九、募集资金监管银行/偿债资金监管银行：威海市商业银行股份有限公司聊城分行

营业场所：聊城市东昌府区东昌西路 117 号

负责人/联系人：宋怀民

经办人员：王赫诚

联系地址：聊城市东昌府区东昌西路117号

电话：0635-5108100

传真：0635-5108100

邮编：252000

十、债券债权代理人：中国民生银行股份有限公司聊城分行

营业场所：山东省聊城市东昌路与花园路交叉口东200米星光中央丽都

负责人/联系人：李光金

经办人员：胡金秋、武威

联系地址：山东省聊城市东昌路与花园路交叉口东200米星光中央丽都

电话：0635-8367185

传真：\

邮编：252000

第十四节 其他应说明的事项

一、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳有关税款由投资者自行承担。

二、上市安排

本次债券发行结束后1个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或有关主管部门提出本次债券上市或交易流通申请。

第十五节 中介机构及相关人员声明

（本页无正文，下接声明及签字盖章页）

主承销商声明

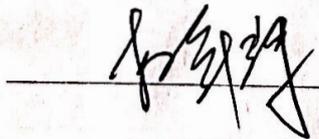
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



阮鹏

法定代表人签字：



杨华辉



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师

刘敏

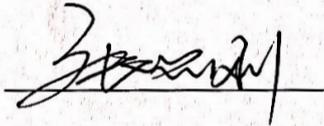
刘敏

中国
注册会计师

孟从敏

孟从敏

执行事务所负责人：



张增刚

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

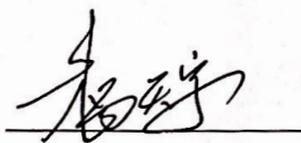


2021年6月18日

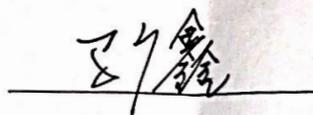
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：

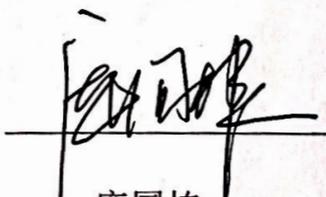


杨天宇



马广鑫

律师事务所负责人：



庞国栋



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级机构负责人（签字）：



资信评级人员（签字）：

张淑亭 丁楠

中证鹏元资信评估股份有限公司



2021年6月18日

第十六节 备查文件

一、备查文件

本次债券募集说明书的备查文件如下：

- （一）有关主管部门对本次债券发行的核准文件
- （二）发行人关于本次债券发行的募集说明书
- （三）发行人 2018-2020 年经审计的财务报告
- （四）中证鹏元资信评估股份有限公司为本次债券出具的信用评级报告
- （五）齐鲁律师事务所出具的法律意见书
- （六）债权代理协议
- （七）债券持有人会议规则

二、查询方式

（一）投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司

住所：聊城市东昌西路市规划局内

法定代表人：王孟江

办公地址：山东省聊城市东昌府区嘉明经济开发区嘉明路 5 号
606 室

联系人：张蒙

联系电话：0635-5100770

传真：0635-5100770

邮编：252000

兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路 268 号

法定代表人：杨华辉

经办人员：阮鹏、徐海鹏、部家骥、邵立浩

办公地址：上海市浦东新区长柳路 36 号

联系电话：010-50911234

传真：021-38565654

邮编：200120

光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闻路 1508 号

法定代表人：刘秋明

经办人员：韩翔、祁烨然、张觅溪

办公地址：北京市复兴门外大街 6 号光大大厦 15 层

联系电话：010-56513000

邮编：200040

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

(二) 本次公司债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中央国债登记结算有限责任公司网站，投资者可以通过以下网站查询：

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所刊载的其他内容并不作为《2021年聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可咨询发行人或主承销商。

(本页以下无正文)

附表一

聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司停车场专项债券发行网点表

序号	承销商名称	承销商	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
1	兴业证券股份有限公司	牵头主承销商	兴业证券股份有限公司	上海市浦东新区长柳路36号	邵立浩	010-50911234
2	光大证券股份有限公司	联席主承销商	光大证券股份有限公司	北京市复兴门外大街6号光大大厦15层	张觅溪	010-58377888
3	东亚前海证券有限责任公司	副主承销商	东亚前海证券有限责任公司	上海市浦东新区世纪大道1788-1800号金控广场1号楼27层	许春招	021-38175669
4	东莞证券股份有限公司	分销商	东莞证券股份有限公司	上海市浦东新区芳甸路1155号浦东嘉里城办公楼25楼	赵一芝	021-50155120
5	财达证券股份有限公司	分销商	财达证券股份有限公司	上海市浦东新区竹林路101号704	程晞遥	021-60609042
6	申港证券股份有限公司	分销商	申港证券股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼	周金龙	021-20639659

附表二

发行人 2018-2020 年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	81,089.88	31,467.97	133,683.61
应收票据及应收账款	1,928.19	9,041.99	7,254.59
预付款项	114,960.55	32,433.70	5,873.70
其他应收款	261,729.65	173,450.08	195,782.09
存货	1,530,125.13	1,257,352.70	963,737.88
持有待售资产	2,804.19	-	-
其他流动资产	23,771.90	17,272.59	14,795.22
流动资产合计	2,016,409.50	1,521,019.02	1,321,127.09
非流动资产：			
可供出售金融资产	42,090.77	34,968.76	25,213.76
长期股权投资	174,682.01	5,046.54	1,285.91
投资性房地产	188,740.09	168,013.41	137,763.18
固定资产	37,490.83	11,351.19	7,035.57
在建工程	1,293.67	3,309.09	2,120.64
生产生物资产			
无形资产	25,494.23	34.46	4.78
长期待摊费用	1,157.46	815.17	1,607.04
其他非流动资产	-	13,464.48	3,416.38
非流动资产合计	470,949.06	237,003.10	178,447.24
资产总计	2,487,358.55	1,758,022.13	1,499,574.33
流动负债：			
短期借款	19,200.00	36,621.00	18,000.00
应付票据	3,000.00	1,000.00	-
应付账款	112,010.73	223,925.97	210,753.10
预收款项	351,802.23	199,018.99	76,423.10
应付职工薪酬	184.49	113.44	219.38
应交税费	6,537.40	2,204.63	346.08
其他应付款	256,168.28	167,339.77	86,959.54
流动负债合计	748,903.14	630,223.80	392,701.19
非流动负债：			

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
长期借款	598,679.27	436,487.70	437,683.12
应付债券	255,637.38	102,437.97	126,806.14
长期应付款	156,037.77	114,177.85	86,753.81
非流动负债合计	1,010,354.42	653,103.52	651,243.07
负债合计	1,759,257.55	1,283,327.32	1,043,944.26
股东权益：			
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	308,121.13	80,626.11	80,626.11
盈余公积	26,752.93	26,751.80	26,595.39
未分配利润	288,730.44	262,464.15	243,517.54
归属于母公司股东权益合计	723,604.50	469,842.06	450,739.04
少数股东权益	4,496.50	4,852.74	4,891.03
所有者权益合计	728,101.00	474,694.80	455,630.07
负债和股东权益总计	2,487,358.55	1,758,022.13	1,499,574.33

附表三

发行人 2018-2020 年合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	257,510.94	165,431.80	94,735.44
二、营业总成本	236,426.04	156,614.47	85,909.62
其中：营业成本	217,599.36	139,704.46	76,359.77
税金及附加	2,039.43	2,546.45	359.96
销售费用	1,291.79	1,497.64	1,454.77
管理费用	9,802.70	8,321.20	5,804.62
财务费用	5,692.76	4,544.72	1,930.50
资产减值损失	-3.47	-	-
加：公允价值变动损益	-	-	-
投资收益	-103.49	271.51	-14.10
资产处置收益	-	-	-
其他收益	9,428.70	11,938.25	13,980.58
三、营业利润	30,406.64	21,027.10	22,792.31
加：营业外收入	13.20	1.41	0.14
减：营业外支出	30.02	64.12	1,075.98
四、利润总额	30,389.82	20,964.38	21,716.47
减：所得税费用	5,509.62	2,068.65	330.24
五、净利润	24,880.20	18,895.73	21,386.23
其中：归属于母公司所有者的净利润	24,943.35	19,103.02	21,410.97
少数股东损益	-63.15	-207.29	-24.74
六、其他综合收益的税后净额：	-	-	-
七、综合收益总额：	24,880.20	18,895.73	21,386.23
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	24,943.35	19,103.02	21,410.97
归属于少数股东的综合收益总额	-63.15	-207.29	-24.74

附表四

发行人 2018-2020 年度合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	416,567.54	291,779.96	97,364.17
收到的税费返还	157.95	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	14,820.46	93,613.74	15,256.50
经营活动现金流入小计	431,545.95	385,393.70	112,620.67
购买商品、接受劳务支付的现金	637,966.76	421,701.54	176,884.94
支付给职工以及为职工支付的现金	2,764.87	1,737.49	920.30
支付的各项税费	9,066.11	1,929.55	6,487.59
支付其他与经营活动有关的现金	3,205.44	2,708.78	10,505.35
经营活动现金流出小计	653,003.17	428,077.36	194,798.18
经营活动产生的现金流量净额	-221,457.23	-42,683.66	-82,177.51
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	2,206.20	5,200.00	-
取得投资收益收到的现金	39.16	428.68	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	31,548.33	30,147.90	9,408.00
投资活动现金流入小计	33,793.69	35,776.58	9,408.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,668.27	53,954.71	75,724.82
投资支付的现金	12,671.96	18,872.81	5,513.76

项目	2020年度	2019年度	2018年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	8,001.01	34,200.00	34,836.84
投资活动现金流出小计	33,341.25	107,027.52	116,075.41
投资活动产生的现金流量净额	452.44	-71,250.94	-106,667.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	1,841.00	169.00	310.57
取得借款收到的现金	1,282.00	127,381.00	143,084.23
发行债券收到的现金	377,970.00	-	3,328.00
收到其他与筹资活动有关的现金	99,100.00	119,490.00	99,600.00
筹资活动现金流入小计	478,911.00	247,040.00	246,322.80
偿还债务支付的现金	76,212.42	133,955.42	12,121.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51,397.08	31,108.36	25,963.51
支付其他与筹资活动有关的现金	73,574.81	85,357.26	14,470.12
筹资活动现金流出小计	201,184.30	250,421.05	52,554.73
筹资活动产生的现金流量净额	277,726.70	-3,381.05	193,768.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	56,721.91	-117,315.64	4,923.14
加：期初现金及现金等价物余额	16,367.97	133,683.61	128,760.47
六、期末现金及现金等价物余额	73,089.88	16,367.97	133,683.61